

Univerzita Karlova V Praze

Právnická fakulta

Daša Semjanová

Právna úprava vlastníctva družstevných bytov
/Právní úprava vlastnictví družstevních bytů/

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra:

Obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu):

6. 4. 2012

Prehlasujem, že som predkladanú diplomovú prácu vypracovala samostatne, všetky použité pramene a literatúra boli riadne citované a práca nebola využitá k získaniu iného alebo rovnakého titulu.

V Prahe dňa.....

Podpis

Podakovanie:

Rada by som sa poďakovala svojmu vedúcemu diplomovej práce
JUDr. Jaroslavovi Oehmovi za poskytnutie odbornej pomoci a usmernenie v priebehu
vypracovania diplomovej práce.

Obsah

Úvod.....	1
I. Družstvá obecne	
1.1. Pojem družstva.....	3
1.1.1. Družstevné zásady.....	4
1.2. Členstvo v družstve (vrátane prihliadnutia k novej právnej úprave).....	5
1.2.1. Vznik členstva.....	5
1.2.2. Obsah členských práv.....	6
1.2.3. Zánik členstva.....	7
1.3. Orgány družstva.....	10
1.3.1. Členská schôdza.....	11
1.3.2. Predstavenstvo.....	11
1.3.3. Kontrolná komisia.....	13
1.3.4. Malé družstvá a ich orgány.....	13
1.4. Stanovy družstva	14
1.5. Zrušenie a zánik družstva.....	15
II. Bytové družstvá	
2.1. Historický vývoj právnej úpravy bytových družstiev(19. - 20. Storočia)....	16
2.2. Pojem bytového družstva.....	19
2.3. Typy bytových družstiev.....	20
2.4. Pojem družstevného bytu.....	21
III. Prevody družstevných bytov do vlastníctva ich členov	
3.1. Obecne k prevodom družstevných bytov do vlastníctva.....	26
3.1.2. Právne predpisy upravujúce prevody DB do vlastníctva ich členov.....	26
3.1.3. Teoretické koncepcie bytového vlastníctva (monistické, dualistické....).....	27

3.2.Oprávnené a povinné osoby z prevodu vlastníckeho práva k družstevnému bytu.....	29
3.2.1.Oprávnené osoby.....	29
3.2.2. Povinné osoby.....	31
3.3. Podmienky prevodu.....	34
3.3.1.Výzva oprávneného na uzavretie zmluvy o prevode.....	34
3.3.2. Lehota pre realizáciu prevodu.....	35
3.3.3.Predmet prevodu.....	36
3.3.4.Prehlásenie vlastníka budovy.....	38
3.3.5.Zmluva o prevode vlastníckeho práva k jednotke.....	41
3.3.5.1 Právne účinky zmluvy o prevode.....	43
3.4. Prevody bytov vystavaných formou nástavby či vstavby.....	45
IV. Zásahy do družstevného vlastníctva bytov a ochrana proti nim	
4.1.Ústavná ochrana družstevného vlastníctva v prípade insolvenzie družstva.....	50
4.2.Výkon súdneho rozhodnutia či exekúcie, na členský podiel v bytovom družstve.....	51
4.3 Ochrana práv členov bytového družstva vs. práva reštitučných vlastníkov, primeraná náhrada za vyvlastnenie pred ESLP.....	56
Záver.....	61
Zoznam skratiek.....	63
Použitá literatúra.....	65
Slovak summary.....	68
English Summary.....	69

Úvod

Obsahom tejto práce je snaha o spracovanie najdôležitejších aspektov právnej úpravy družstevného vlastníctva bytov.

Pre lepšiu predstavu o tom ako fungujú vnútorné mechanizmy družstva, som sa najprv zamerala na spoločné rysy všetkých typov družstiev. Platná právna úprava družstiev, ktoré predstavujú špecifický prototyp právnickej osoby, je obsiahnutá v obchodnom zákonníku, ktorému som sa venovala v prvej časti práce. Zároveň som prihliadla aj k obecným družstevným princípom, na ktorých si tento subjekt zakladá. V tejto časti práce som nezabudla ani na právnu úpravu *de lege lata*, a to konkrétne s prihliadnutím k novému kódexu súkromného práva ale hlavne zákona o obchodných korporáciách, ktoré sa už čoskoro významným spôsobom dotknú života všetkých družstiev, a teda aj občanov- ich členov.

V nasledujúcej časti práce som sa venovala družstevným bytom a družstevnému typu bývania, pričom v úvode som popísala historický vývoj právnej úpravy bytových družstiev na území Českej republiky od konca 19. storočia. Pojmové znaky družstevného bytu, ktoré sú detailne popísané v tejto kapitole, jednoducho objasňujú aký byt je vlastne družstevný. Taktiež sa venujem rozdeleniu bytových družstiev podľa ich činnosti, prípadne doby ich vzniku.

Významnú časť tejto práce venujem problematike prevodov družstevných bytov do vlastníctva ich členov. Podmienky za ktorých sa môže daný prevod uskutočniť, sú mnohokrát komplikované. Určitá časť členov družstevných bytov stále čaká na realizáciu a uzavretie zmluvy o prevode jednotky. Verím že sú prípady, keď zložitosť daných pomerov necháva čakať členov na prevod už viac než desaťročie. Na konci kapitoly som nezabudla spomenúť ani menšinové bytové družstvá, ktoré existujú na základe zákonného vecného bremena k tiaži vlastníka budovy, v ktorej sa nachádzajú.

Záverom práce som sa venovala zvláštnym situáciám, kedy dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva družstevného typu, a to najmä výkonom súdnej exekúcie na členský podiel člena bytového družstva, prípad insolventie družstva a ochrana práv jeho členov, v poslednej rade prípad konkurencie nárokov reštitučných vlastníkov a nárokov na ochranu práva pokojného výkonu družstevného vlastníctva, či práva na primeranú náhradu za jeho narušenie.

I. Družstvá obecne

1.1. Pojem družstva

Obecná právna úprava družstiev sa nachádza obchodnom zákonníku. Zákonodarca zvolil zaradenie ich právnej úpravy do druhej časti tohto kódexu, ktorá sa skladá z dvoch hláv, pričom družstvá sú charakterizované v druhej hlave hneď po obchodných spoločnostiach. Tým, že družstvá nie sú zaradené v jednej hlave spolu s obchodnými spoločnosťami, môžeme súdiť že zákonodarca ich považuje za subjekty blízke, nie však zhodné s obchodnými spoločnosťami. V druhej hlave druhej časti ObchZ sú teda postupne upravené základné ustanovenia o družstvách, vznik a zánik členstva, orgány družstva, v štvrtej časti nájdeme hospodárenie družstiev a v poslednej sú ustanovenia o jeho zrušení a likvidácii. V ust. § 260 ObchZ je stanovené že, že ak v hlave II. nie je stanovené inak, použijú sa na družstvá obecné ustanovenia o obchodných spoločnostiach (§ 56 až §57 ObchZ).

Ustanovenie § 221 obchodného zákonníku vymedzuje družstvo ako spoločenstvo neuzavretého počtu osôb, založené za účelom podnikania alebo zaistovania hospodárskych, sociálnych alebo iných potrieb svojich členov. Toto ustanovenie nepriamo vyjadruje možnosť založenia družstva za účelom podnikania samotného, alebo za účelom zaistovania hospodárskych, sociálnych a iných potrieb svojich členov, teda nie za účelom dosahovania zisku, čoby primárnej činnosti. Zmiešanú funkciu činnosti družstiev vyvodila súdna judikatúra aj právna teória. Nepodnikateľskú činnosť pre svojich členov môžeme chápať ako historickú a tradičnú funkciu družstiev, z ktorej pramenia a na ktorej boli vybudované aj základné zásady družstevníctva. Medzi družstvá pojmovo nepodnikateľské patria aj bytové družstvá, aj keď doplnková činnosť za účelom dosiahnutia zisku u nich nie je vylúčená. K tradične podnikateľským družstvám môžeme radiť družstvá výrobné, a tie ktoré poskytujú nejaké služby.

Družstvo, má ako právnická osoba povinnosť zápisu do Obchodného registra, pod určitým názvom- obchodnou firmou, ktorej súčasťou je aj dodatok označujúci jeho právnu formu. Dodatok musí obsahovať pojem „družstvo“. V praxi sa môžeme stretnúť s obchodnými firmami ktoré obsahujú slová ako spotrebné, bytové či výrobné družstvo, ktoré bližšie charakterizujú predmet činnosti družstva.

Družstvo ručí za svoje záväzky celým svojím majetkom, na rozdiel od jeho členov, ktorí podľa ust. § 222 odst. 2 ObchZ za jeho záväzky neručia. Členovia však môžu mať podobnú tzv. uhradzovaciu povinnosť na krytie strát z hospodárenia družstva, to či tu táto povinnosť bude, je však záležitosťou stanov družstva a nie zákona. Stanovy teda určia či niektorí alebo všetci členovia družstva budú mať v prípade hospodárskej straty povinnosť poskytnúť ďalší členský vklad, na pokrytie strát. O tomto sa samostatne rozhoduje na členskej schôdzi družstva, a výška uhradzovacej povinnosti nesmie presiahnuť trojnásobok základného členského vkladu. Súhrnom všetkých členských vkladov je tvorený základný kapitál družstva, jeho výška musí byť najmenej 50 000 Kč, a zapisuje sa do Obchodného registra.

Nový, doposiaľ neúčinný kódex občianskeho práva po novom upravuje obchodnú firmu v obecných ustanoveniach o podnikateľoch, pretože zákonodarcovi sa nevidelo vhodné zaradzovať tento obecný podnikateľský inštitút do ZOSD. Právo k obchodnej firme chápe kódex viac v zmysle majetkového, ako v zmysle osobného práva podnikateľa, a preto bude firma viac prístupná k majetkovým dispozíciám. Zákoník vychádza z klasického pojatia jedinej a nezmeniteľnej firmy, zmenou bude úprava firmy podnikateľa- fyzickej osoby – ktorého obchodná firma nemusí byť totožná s jeho menom a pripúšťajú sa tak pseudonymy a pod.

1.1.1.Družstevné zásady

Medzi hlavné zásady družstevníctva a činnosti družstiev radíme nasledujúce zásady. Jednou z najdôležitejších je zásada družstevnej demokracie, ktorá v sebe zahŕňa ďalšiu zásadu a tou je že, jeden člen bude mať vždy jeden hlas, platí teda rovnosť hlasov všetkých členov (odchýlky môžu stanoviť stanovy). Odráža sa to pri rozhodovaní družstva o ekonomických otázkach, voľbe jeho orgánov a rozsahu oprávnení

jednotlivého člena či väčšiny členov. Princíp rovnosti členstva s nimi tiež úzko súvisí. Ďalším princípom je otvorenosť členstva, ktorý je vyjadrený aj v prvom odstavci ust. § 221 ObchZ, a družstvo je preto spoločenstvom s neuzavretým počtom členov. Otvorenosť členstva má vplyv aj na výšku základného kapitálu družstva, ktorý sa bude meniť v závislosti na tom koľko bude mať práve družstvo členov. Zásada neziskovosti družstva, vyjadruje tradičnú historickú funkciu družstiev, ktorá bola možno jedným z prvotných impulzov ktorý spôsobil ich rýchly rozmach. To, že družstvá vznikali k uspokojovaniu potrieb svojich členov, pričom sa nesnažili na vlastných členoch zarobiť, bolo veľkou výhodou, a umožnilo to tak ich členom často využívať rovnako kvalitných služieb za menšie náklady. Zásada rovnosti členov je posilnená aj v novom zákone o obchodných korporáciách. Zákon totiž taxatívne stanovuje prípady pri tzv. zásadnom hlasovaní o činnosti družstva, kedy sa ani v stanovách nikdy nie je možné odchyliť od zásady jeden člen jeden hlas.

1.2.Členstvo v družstve

1.2.1.Vznik členstva

Členmi družstva môžu byť fyzické aj právnické osoby. Ich počet musí byť minimálne 5 fyzických osôb, alebo 2 právnické osoby. Pokles počtu členov pod túto zákonnú hranicu, je dôvodom pre zrušenie družstva. U fyzických osôb, k tomu aby sa mohli stať členmi družstva nie je nutnou podmienkou plnoletosť, ale dosiahnutie 15 roku veku a skončenie povinnej školskej dochádzky, ale to len v prípade, že ide o členstvo s podmienkou pracovného vzťahu k družstvu a dovoľujú to stanovy družstva. Zákon rozlišuje štyri spôsoby vzniku členstva v družstve. Členstvo môže vzniknúť okamihom založenia družstva, v prípade že sa družstvo práve zakladá, môže tiež vzniknúť už za jeho trvania, alebo prevodom členstva. Zákon tiež pripúšťa iný spôsob vzniku členstva, to môže byť prípad kedy právny nástupca právnickej osoby vstúpi do všetkých jej práv a povinností, teda aj do členských práv¹. Treba pripomenúť,

¹ V zmysle § 232 odst. 4 ObchZ

že členstvo nikdy nevznikne pred splatením základného členského vkladu alebo vstupného vkladu (ktorý predstavuje určitú časť základného členského vkladu).

Zatiaľ neúčinný, nový zákon o obchodných korporáciách, ktorý je považovaný za druhú časť rekodifikácie súkromného práva, stanoví nové podmienky vzniku a zániku členstva v družstve, aj otázku prechodu družstevného podielu. V ustanovení § 545 odst. 2 ZOSD stanoví počet členov družstva ako minimálne 3, a nezáleží na tom, či ide o fyzické či právnické osoby, s výnimkou pre družstvá pozostávajúce z dvoch právnických osôb vzniknutých pred účinnosťou nového zákona.

1.2.2.Obsah členských práv

Obchodný zákonník predpokladá podrobnejšiu úpravu členstva, a práv a povinností jeho člena v stanovách družstva. V určitých výnimkách ale zákon stanoví povinnosti a práva členov, od ktorých sa v stanovách nie je možné odchýliť. V ustanovení § 223 odst. 6 ObchZ je už spomínaná povinnosť člena splatiť členský vklad, právo previesť svoje práva povinnosti v družstve na iného člena alebo inú osobu ak to nevylučujú stanovy, vrátane práva na odvolanie proti zamietavému rozhodnutiu predstavenstva vo veci súhlasu s týmto prevodom k členskej schôdzi. Právo vyžiadať si zápis členskej schôdze a jeho prílohy k nahliadnutiu, ako aj riadnu účtovnú uzávierku, a podobne, sú len zlomkom práv a povinností ktoré majú upraviť stanovy konkrétneho družstva podrobnejšie a primeranejšie jeho potrebám.

Nová zákonná úprava, zákon o obchodných korporáciách obsahuje demonštratívny výpočet práv a povinností členov družstva. Právami tak budú činnosti, ktoré inak prirodzene vyplývajú z povahy členstva, zákon ich charakterizuje ako práva uskutočňované za podmienok daných ZOSD a stanovami družstva. Medzi nich patrí aj právo: voliť a byť volený do orgánov družstva, byť zúčastnený na riadení a rozhodovaní v družstve, podieľať sa na výhodách poskytovaných družstvom, atď. Novinkou bude právo podať tzv. členskú žalobu na člena družstva, ktorú bude môcť podať každý člen, v prípade že sa bude chcieť domáhať náhrady ujmy proti inému členovi družstva, ktorý porušil povinnosť starostlivosti riadneho hospodára. Žalobca bude vystupovať ako

zástupca družstva v tomto konaní (ak ešte nežalovalo predstavenstvo, či kontrolná komisia z rovnakého dôvodu). Medzi povinnosťami zákon príkladne uvádza aj povinnosti: dodržiavanie stanov a rozhodnutí orgánov družstva, chrániť a nepoškodzovať majetok družstva a podobne. Ďalšou zmenou bude možnosť poskytnúť družstvu nepeňažitý vklad, (ktorých súčet tvorí základný kapitál- pojem ktorý ZOSD pri družstvách nepoužíva) ktorého hodnota musí byť ocenená znalcom. Taktiež je dovolené aby bol predmetom tohto nepeňažitého vkladu výkon prác či služieb pre družstvo členom, ktorý ho má poskytnúť.

1.2.3.Zánik členstva

K zániku členstva dochádza len zo zákonom stanovených dôvodov. Tieto nájdeme napríklad v ust. § 231 a § 231 ObchZ.

Paragraf 231 ObchZ upravuje nasledujúce spôsoby zániku členstva. Z podnetu družstva alebo člena môže dôjsť k dohode o vystúpení člena z družstva. Táto dohoda musí byť písomná, a mala by obsahovať presné označenie družstva a vystupujúceho člena, a dátum zániku členstva. Jednostranným právnym úkonom, s následkom zániku členstva v družstve bude vystúpenie člena z družstva.

Zákon o obchodných korporáciách, nanovo upravuje vystúpenie člena z družstva, v prípade že nesúhlasí so zmenou jeho stanov. Tento člen má povinnosť družstvu oznámiť dôvod svojho vystúpenia, ktorý musí byť družstvu doručený do 30 dní od zmeny stanov, ku ktorej došlo na členskej schôdzi (§ 604 odst. 1 ZOSD)

Jednostranne, zo strany družstva môže dôjsť k vylúčeniu člena z družstva, ale to len z dôvodu opakovaného porušovania členských povinností aj napriek výstrahe, alebo z iného dôležitého dôvodu ktorý je stanovách. O vylúčení člena rozhoduje predstavenstvo družstva, v prípade že stanovy nestanovia niečo iné. Judikát NS² stanovil, že v prípade, že sú dôvodom vylúčenia člena „iné dôvody“, musia to byť dôvody iné ako porušovanie členských povinností, a musia byť zároveň pre družstvo dôležité, z ohľadom na jeho činnosť a vnútorné fungovanie. Tieto iné dôvody musia byť

² NS Odon 103/1997, publikovaný v Právní praxe a podnikání č. 1/99; zhodne tiež NS 32 Odo 666/2002 PrRo 7/03

vždy konkretizované v stanovách. Samostatným dôvodom vylúčenia člena fyzickej osoby je pravomocné odsúdenie za úmyselný trestný čin spáchaný proti družstvu alebo proti inému členovi družstva. S touto variantov vylúčenia ale nový zákon o obchodných korporáciách nepočíta.

Novinkou ktorú prináša ZOSD, je možnosť vylúčiť člena družstva v prípade, že poruší závažným spôsobom alebo opakovane svoje členské povinnosti. V tomto prípade bude možné vylúčiť člena ak závažne poruší svoje členské povinnosti len raz, (nebude potrebné opakované závažné porušenie). Po doručení výstrahy členovi, ktorý porušuje svoje povinnosti, mu bude po novom daná 30 denná lehota na to, aby následky porušenia svojich povinností odstránil. Ďalšou novotou bude 6 mesačná (1 ročná) premlčacia doba, ktorú bude mať družstvo na to, aby vylúčilo svojho člena. Doba sa má začať počítať 6 mesiacov odo dňa kedy sa družstvo dozvie o dôvode pre vylúčenie svojho člena, najneskôr však 1 rok odo dňa, kedy nastal dôvod vylúčenia (§ 606 odst. 2 ZOSD). Družstvo po novom nebude mať možnosť po dobu plynutia lehoty pre podanie návrhu na súd, alebo po dobu do pravomocného skončenia súdneho konania, uplatniť voči členovi žiadne práva, ktoré plynú zo zániku jeho členstva (§ 609 odst. 2 ZOSD).

Členstvo v družstve zaniká aj prehlásením konkurzu na majetok člena alebo zamietnutím návrhu na prehlásenie konkurzu pre nedostatok majetku člena. V prvom prípade dochádza k zániku členstva ex lege, dňom prehlásenia konkurzu, v druhom prípade rozhodnutím insolvenčného súdu o zamietnutí insolvenčného návrhu.

Zánik členstva v družstve nastáva aj zánikom samotného družstva, a bude to obvykle zánikom družstva bez právneho nástupcu a bez likvidácie. K jeho zániku dochádza dňom výmazu družstva z obchodného registra.

V paragrafe 232 ObchZ nájdeme zánik členstva fyzickej osoby v družstve v prípade jej smrti. Dedič ktorý bude právnym nástupcom zosnulého, môže požiadať družstvo o členstvo, a družstvo ho v určitých prípadoch môže odmietnuť. Zákon alebo stanovy môžu určiť, v ktorých prípadoch nesmie byť predstavenstvom odmietnuté jeho členstvo, alebo obrátene, v ktorých prípadoch sa súhlas predstavenstva nevyžaduje. Súhlas predstavenstva v tomto prípade, sa nebude vyžadovať v prípade členstva v bytovom družstve. K tomuto paragrafu, konkrétne jeho druhému odstavcu sa vyjadroval aj

Najvyšší súd ČR³, keď určil právne postavenie dediča v družstve. To považuje vo vzťahu k družstvu za rovnaké ako právne postavenie jeho predchodcu. Na dediča tak prechádzajú univerzálnou sukcesiou všetky práva a povinnosti jeho predchodcu, aj tie čo vyplývajú zo stanov družstva. Nesieme sa však jednať o členstvo o ktoré môže dedič družstvo najprv požiadať. V prípade, že sa dedič nestane členom družstva, má zákonný nárok na vysporiadací podiel po členovi po ktorom dedí. Vysporiadací podiel je vyjadrením majetkového nároku pri zániku členstva v prípade trvania družstva. Jeho veľkosť sa bude po novom (v ZOSD) určovať pomerom splateného členského vkladu člena, ktorému v danom účtovnom období zaniklo členstvo, k súhrnu splatených členských vkladov ostatných členov družstva, ku poslednému dňu tohto účtovného obdobia.

Otázke prechodu družstevného podielu- pojem ktorý používa nový zákon- sa venuje aj ustanovenie § 587 ZOSD. Upravuje tu situáciu ktorá by nastala v prípade, že sa oprávnení dediči nevedia dohodnúť na tom, kto bude dedit' členský podiel v družstve. ZOSD zakazuje formu spoluvlastníctva družstevného podielu v družstve (s výnimkou bytových družstiev), a dediči sa budú musieť podľa ustanovení § 592 odst. 2 tohoto zákona dohodnúť na tom, ktorý z nich bude voči družstvu vystupovať ako vlastník. Zákon tiež stanoví, že v prípade odmietnutia členského podielu dedičom, v primeranej lehote ktorú mu stanoví súd v priebehu dedičského konania, tento družstevný podiel na dediča neprechádza, a môže tak nastať situácia že by členský podiel neprešiel na žiadneho z oprávnených dedičov (v takom prípade budú mať nárok na vysporiadací podiel). Najvyšší súd⁴ najnovšie judikoval k podobnej situácii, presnejšie v prípade, že by nededil žiadny dedič, tak by vysporiadací podiel mohol pripadnúť štátu ako odúmrt'.

Zánik členstva právnickej osoby v družstve, nastáva podľa ust. § 231 odst 1. ObchZ, vstupom právnickej osoby do likvidácie, prehlásením konkurzu alebo jej zánikom. V dvoch prvých prípadoch vzniká právnickej osobe právo na vysporiadací podiel voči družstvu. V prípade zániku právnickej osoby (a zániku jej členstva), za trvania družstva, vstupuje do jej členských práv a povinností jej právny nástupca. Stanovy nemôžu tento spôsob prechodu práv nijak obmedziť. V prípade že by o tento prechod

³ NS Cdo 1633/1999, Právo a podnikání č.7-8/ 2001

⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.2. 2011 sp. zn. 31 Cdo 316/2008

nemal nástupca právnickej osoby záujem, musel by požiadať družstvo o skončenie členstva dohodou a mal by tak (ako v predchádzajúcich dvoch prípadoch), nárok na vysporiadací podiel.

Platný, ale doteraz neúčinný zákon o obchodných korporáciách prináša zmeny aj pri úprave zániku členstva v družstve. Dôvody zániku členstva rozšíril o niektoré ďalšie možnosti. Budú nimi zániky členstva v prípadoch: prevodu a prechodu družstevného podielu, zrušením konkurzu preto, že majetok člena je úplne nepostačujúci, schválením oddĺženia družstva, a zánikom pracovného pomeru, ktorého výkon je podmienkou členstva v družstve. Dispozitívne je upravená doba splatnosti vysporiadacieho podielu pri zániku členstva (čo nie je novinka), ale táto doba individuálne určená v stanovách nesie byť dlhšia ako 2 roky (§ 614 ZOSD). Zákon o obchodných korporáciách upravuje dobu splatnosti vysporiadacieho podielu aj inak, a to do uplynutia troch mesiacov od schválenia riadnej účtovnej uzávierky za účtovacie obdobie, v ktorom členstvo zaniklo. Pre prípad, že družstvo účtovnú uzávierku neschváli, nevyhne sa tak povinnosti zaplatiť vysporiadací podiel oprávnenému, lebo v ustanovení § 613 ZOSD sa stanoví, že vysporiadací podiel je splatný uplynutím 3 mesiacov odo dňa, kedy najpozdejšie mala byť účtovná uzávierka schválená.

1.3.Orgány družstva

Orgány družstva fungujú na kolektívnom princípe rozhodovania, ktorý je jedným z tradičných družstevných princípov. Do orgánov môžu byť ustanovovaní len členovia družstva. Môžeme ich deliť na obligatórne a fakultatívne, podľa toho či zákon stanoví povinnosť aby ich malo každé družstvo, alebo len niektoré družstvá podľa svojej dobrovoľnej úvahy (s odlišnosťami pre malé bytové družstvá). Povinné orgány družstva sú stanovené v paragrafe 237 ObchZ a sú to:

členská schôdza, predstavenstvo a kontrolná komisia. Funkčné obdobie členov v orgánoch určujú stanovy, jeho horná hranica ale nesmie byť vyššia ako 5 rokov, a 3 roky ak ide o prvé orgány po založení družstva. Funkcionár môže byť počas výkonu

funkcie zo svojho miesta odvolaný, môže z neho dobrovoľne odstúpiť, jeho voľba môže byť prehlásená za neplatnú, napríklad ak by sa jednalo o nezlučiteľnosť funkcií člena predstavenstva a kontrolnej komisie (§ 247 ObchZ).

1.3.1.Členská schôdza (§ 239 ObchZ)

Členská schôdza je najvyšším a najdôležitejším orgánom družstva, a skladá sa zo všetkých jeho členov. Rozhoduje o veciach ktoré jej vymedzil zákon, stanovy alebo si ich vyhradila sama. Podrobne ju upravuje paragraf 239 ObchZ. V jeho štvrtom odstavci sú jej právomoci. Najdôležitejšími sú právomoc meniť stanovy, voliť a odvolávať členov predstavenstva a kontrolnej komisie, ďalej nasledujú právomoci ako schvaľovanie riadnej účtovnej uzávierky, rozhodovanie o rozdelení a použití zisku, či úhrady straty družstva, rozhodovanie o znížení či zvýšení základného kapitálu, rozhodovanie o predaji nehnuteľností alebo iných majetkových dispozícií, atď. V 5. odstavci daného § zákonodarca vytvoril priestor pre ďalšie právomoci, ak ich určia stanovy, zákon samotný alebo ak si ich vyhradila členská schôdza sama.

Povinnosť schádzať sa v určitých intervaloch určujú stanovy, pričom zákon stanoví povinnú členskú schôdzu aspoň raz za rok. Členská schôdza musí byť zvolaná predstavenstvom vždy, ak o to požiada písomne aspoň tretina všetkých členov družstva, alebo kontrolnej komisie alebo v prípade, že to určujú stanovy. Zhromaždenie delegátov je oprávnené reprezentovať členskú schôdzu v prípade, že ju nie je možné zvolať a to hlavne v družstvách kde členská základňa má obrovský počet členov. Členovia tak prostredníctvom nimi volených delegátov vykonávajú svoju vôľu.

1.3.2.Predstavenstvo (§ 243 ObchZ)

Predstavenstvo je výkonným a zároveň štatutárnym orgánom. Zákonodarca stanovil jeho všeobecnú pôsobnosť, okrem prípadov vecí, ktoré sú zákonom alebo stanovami dané inému orgánu. Predstavenstvo vykonáva to, čím ho poverila členská schôdza a zodpovedá sa jej za to. Predstavenstvo jedná za družstvo navonok, ako

štatutárny orgán, za neho potom osobne jedná jeho predseda. Je vecou stanov či určia viacerých predsedov (miestopredsedov), a ako upravia spôsob ich jednaní (samostatne alebo spoločne). V odbornej literatúre⁵ prevláda názor, ktorý odporúča dôslednú úpravu jednaní za družstvo navonok, jasnými formuláciami a pravidlami kto a ako kedy jedná, hlavne v prípade, ak je oprávnených viacero miestopredsedov. Zákon stanoví podrobne len to, že pre písomné právne úkony predstavenstva, sa vyžaduje podpis aspoň dvoch členov predstavenstva.

Predstavenstvo (prípadne členská schôdza) volí zo svojich členov predsedu, ktorý je zároveň predsedom družstva. Miestopredseda zastupuje predsedu ak je neprítomný, prípadne riadi aj bežnú činnosť družstva, podľa stanov. Odborná literatúra⁶ v prípade, že bude volených viacero miestopredsedov navrhuje, aby bolo v stanovách určené presné poradie v akom budú predsedu družstva zastupovať, napríklad by to mal byť 1.miestopredseda, 2. miestopredseda atď., alebo miestopredseda pre výrobu; obchod; výstavbu; atď.

Zaujímavé postavenie z hľadiska členstva v družstve má riaditeľ. ObchZ umožňuje aby stanovy určili či bude menovaný a riadil a organizoval bežnú činnosť družstva, nesmie však zasahovať do zákonnej pôsobnosti družstva. K jeho funkcii sa vyjadruje aj O. Římalová⁷ a uvádza okrem iného, že: „... právě proto že ředitele nelze mezi další orgány družstva zařadit, pamatoval zákon na možnost zřízení této funkce samostatním ustanovením (...) ostatně i v praxi bývá běžné obsazovat do funkce ředitele osobu s ohledem na její odborné a řídicí schopnosti, aniž by muselo jít o člena družstva“. Z toho vyplýva že riaditeľ podľa ust. § 243 odst. 7 ObchZ, nemusí byť nutne členom družstva.

Proti členovi predstavenstva, alebo proti inému členovi ktorý sa podieľa na riadení družstva alebo jeho organizačnej jednotky, môže každý člen družstva podať žalobu o náhradu škody, ktorú tento člen pri výkone svojej funkcie družstvu spôsobil.

⁵ Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník - komentář. III. díl. Praha: Polygon, 2002, s.3098

⁶ Pokorná, J., Kovařík, Z., Čáp, Z. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. I. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1029

⁷ Římalová, O., Holejšovský, J.: Družstva, C. H. Beck, Praha 2004, s. 241.

Návrh ZOSD prináša novú povinnosť pre predstavenstvo, a tou je ustanovenie v § 593 odst. 1, kedy predstavenstvo musí vyrozumiť dediča do 30 dní odo dňa, kedy tento dedič požiada družstvo o udelenie súhlasu so vznikom jeho členstva v družstve.

1.3.3.Kontrolná komisia (§244 ObchZ)

Kontrolná komisia má všeobecnú pôsobnosť, pretože má kontrolovať všetku činnosť družstva, a všetkých jeho orgánov. Je to obligatórny orgán družstva, s výnimkou malých družstiev (do 50 členov). Jej členov volí a odvoláva členská schôdza, ktorej jedinej sa kontrolná komisia a zodpovedá, čím je zabezpečená jej nezávislosť (a zmysel jej existencie- nezávislá kontrola). Ďalšou jej funkciou je prejednávanie sťažností od členov, ktoré sa týkajú činnosti družstva, jeho orgánov, práv, povinností a vzťahov jednotlivých členov družstva. Kontrolná komisia má právo si od predstavenstva žiadať ľubovoľné informácie, ktoré sa týkajú hospodárenia družstva. Zákon priznáva komisii tie oprávnenia, ktoré povedú k realizácii potrebných opatrení, napríklad právo a zároveň povinnosť žiadať zjednať nápravu, ten orgán alebo osobu, u ktorej nápravu nedostatku komisia vyžaduje.

1.3.4.Malé družstvá a ich orgány (§ 245 ObchZ)

Definíciu malého družstva spĺňa družstvo ktoré má menej ako 50 členov. Jeho stanovy môžu určiť, že pôsobnosť predstavenstva a kontrolnej komisie bude plniť členská schôdza. Ak nebude mať družstvo predstavenstvo, jeho štatutárnym orgánom bude predseda volený členskou schôdzou, prípadne ďalší člen poverený členskou základňou. V teórii veľkou väčšinou prevláda názor, že v prípade že je okrem jediného predsedu družstva, zvolený vedľa neho aj miestopredseda, alebo viacerí miestopredsedia, už sa nebude jednať o individuálny štatutárny orgán ale pôjde o kolektívny štatutárny orgán. V prípade že sa jedná o malé družstvo ktoré má menej ako 5 členov, výlučne právnických osôb, tieto pravidlá (§ 245odst.1., 2. ObchZ) sa ne neho

nepoužijú. U neho musia vždy stanovy určiť, kto každý je štatutárnym orgánom, a ako sa na členskej schôdzi družstva prijímajú rozhodnutia.

1.4.Stanovy družstva (§ 226 ObchZ)

Stanovy predstavujú zmluvu sui generis, ktorá je záväzná len pre členov družstva, avšak ustanovenia z nej sa dotýkajú aj práv a povinností tretích osôb. Stanovy sú najdôležitejším družstevným dokumentom, ktorý upravuje pravidlá jeho činnosti, vzťahy medzi jeho orgánmi, a členmi navzájom, pravidlá hospodárenia družstva a iné dôležité činnosti. Stanovy by mali slúžiť ku konkretizovaniu a spresneniu ustanovení ktoré ponúka zákon. Mnohé zákonné ustanovenia sú len dizpozitívne, a ponúkajú tak priestor stanovám aby ich pre dané družstvo premenili na pravidlo od ktorého sa nemôžu jeho členovi a odchýliť. Avšak stanovy nikdy nemôžu obísť alebo byť v rozpore s kogentným ustanovením zákona. V prípade rozporu stanov s dobrými sa nám ponúka rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR⁸, v ktorom sa hovorí: „...*jestliže jsou stanovy družstva v některé části v rozporu s kogentním ustanovením zákona a tento rozpor nezpůsobuje neplatnost celých stanov, platí namísto stanov příslušné ustanovení zákona.*“ V prípade rozporu stanov s dobrými mravmi v rozsudku NS⁹ ČR č. 51/2001 Sbírky rozhodnutí sa stanoví: „*Stanovy družstva, které určují lhůtu deseti let pro splatnost vypořádacího podílu, lze v této části považovat za rozporné s dobrými mravy (§ 39 občanského zák.)*“ Bolo by teda možné domáhať sa neplatnosti aj tej časti stanov, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi.

Paragraf 226 ObchZ určuje jak povinné, tak nepovinné náležitosti stanov. Medzi povinné obsahové náležitosti, okrem iných patria: určenie firmy a sídla; predmetu podnikania; podrobné podmienky vzniku a zániku členstva; práv a povinností členov k družstvu a naopak. Musia v nich byť určené orgány a počty ich členov, dĺžka ich funkčného obdobia a podobne.

⁸ Rozsudok NS Odon 25/1996 zo dňa 16.7. 1996, publikovaný v časopise Soudní Judikatura číslo 8, ročníku 1997, pod číslem 66

⁹ Zhodne tiež rozsudok NS zo dňa 30. 5. 2006 sp. zn. 29 Odo 382/2005

O schválení stanov a každej ich zmene rozhoduje členská schôdza družstva. V prípade zmeny stanov, musí byť podľa ust. § 241 odst. 4 ObchZ, o členskej schôdzi na ktorej k nemu došlo zhotovený aj notársky zápis, ktorý musí obsahovať text zmenených stanov. Predstavenstvo musí do 30 dní od zmeny stanov, upovedomiť príslušný registrový súd.

1.5.Zrušenie a zánik družstva

Okamih zrušenia a zániku družstva nie je zhodný, a ObchZ ho v ust. § 254 systematicky oddeľuje na dve fázy. K zániku nikdy nemôže dôjsť pred okamihom platného zrušenia. Prvou fázou zániku družstva je okamih zrušenia družstva v odstavci 2 daného paragrafu, ktorým bude družstvo zrušené buď uznesením členskej schôdze, zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia alebo zrušením konkurzu z dôvodu že majetok družstva ju úplne nepostačujúci. Družstvo sa ďalej zrušuje rozhodnutím súdu; uplynutím doby na ktorú bolo zriadené; dosiahnutím účelu pre ktorý bolo zriadené. V prípade rozhodnutia členskej schôdze o zrušení družstva, musí sa tejto schôdze zúčastniť aj notár. Táto povinnosť vyplýva z ustanovenia 3.odstavca § 254 ObchZ, ktorý stanoví povinnosť zápisu z tejto členskej schôdze vo forme notárskeho zápisu, pod hrozbou neplatnosti. Ak dôjde k zrušeniu družstva niektorým z týchto spôsobov, družstvo vstupuje do likvidácie.

Druhou a konečnou fázou zániku bude samotný okamih zániku družstva. Tento okamih môže nastať buď dňom výmazu z Obchodného registra, alebo ak ide o družstvo zúčastnené na cezhraničnej fúzii, zaniká dňom zápisu tejto fúzie do OR alebo zahraničného obchodného registra.

II. Bytové družstvá

2.1. Historický vývoj právnej úpravy bytových družstiev (19.- 20. storočie)

Na území dnešnej ČR a predovšetkým v mestách sa od 80.rokov 19.storočia začínajú vytvárať špecializované družstvá zamerané na bytovú výstavbu sociálne slabších vrstiev spoločnosti. Niektoré domy sa po dokončení výstavby zvykli prevádzať do vlastníctva ich užívateľom, avšak bytové domy ostávali vo vlastníctve bytových družstiev, a byty v nich prenajímali svojim členom podľa vopred určených pravidiel, (hlavne neziskovosťou nájmu). Družstvám sa v tejto dobe darilo a nemálo tomu pomáhala aj vtedajšia legislatíva. Napríklad zákon č.39/1880 ř. z., poskytoval novo postaveným bytovým domom oslobodenie od domovej dane na 12 rokov. Ďalší zákon ktorý oslobodzoval od domovej dane bol zákon č. 37/1882 ř. z. a to až na 24 rokov pre novostavby robotníckych bytov, ale len ak tieto budovy postavili družstvá, obce alebo obecne prospešné spolky. Zákon zároveň stanovoval minimálne štandardy oslobodených bytov, ako napríklad minimálne plocha miestností v určitých typoch bytov, či maximálna výška nájomného za 1m². Inou podmienkou pre úľavy bol povinný zápis týchto budov do pozemkových kníh, a podmienka nájmu výlučne len pre spoločenské vrstvy robotníkov. Nasledujúce zákonodarstvo z roku 1902 a 1911 prinieslo ďalšie výhody, keď sa úľavy rozšírili aj na robotnícke rodinné domy. Tieto postupné kroky viedli k rozmachu bytového družstevníctva až do obdobia 1.svetovej vojny.

Prvá svetová vojna prirodzene priniesla ochromenie bytovej výstavby. Novo vzniknutá Československá republika sa sériou ôsmich zákonov v rokoch 1919-1939 pokúšala o prebudenie stavebnej činnosti. Podpora bola určená jak individuálnym stavebníkom tak aj bytovým družstvám. Spočívala hlavne v štátnej záruke za hypotekárnu pôžičku družstvu. V období prvej republiky, aj po roku 1945, mali svoje výrazné miesto bytové družstvá ktoré vznikli podľa právnych predpisov z obdobia 1. Republiky. Ich členovia sa podieľali na výstavbe bytových domov tzv.úspornými vkladmi. Členovia mali mimo iné právo: „*Žádati aby jim dle pravidel schválených*

*valnou hromadou, v mezích stanov byl dán v užívání, nebo v nájem byt (malá provozovna, domek), popřípadě, aby jim byl prodán vlastní (rodinný) dům.*¹⁰

Tento systém fungoval optimálne až do príchodu 2. svetovej vojny. Tá mala na bytové družstevníctvo devastujúci účinok, ale aj napriek tomu, že byty boli obsadzované podľa požiadaviek okupantov a bola ukončená nová výstavba alebo činnosť rady družstiev, pôsobilo na území protektorátu približne 500 bytových družstiev, čo nebolo málo.

Po skončení 2.svetovej vojny dochádza v období do februára 1948 k znovuoobnoveniu bytovej výstavby a čiastočnému oživeniu bytových družstiev. Po víťazstve komunistov a následnej zmene politickej orientácie sa zmenila aj koncepcia bytových družstiev. Štát sa staval do úlohy toho, kto má povinnosť zaobstarat' každému svojmu, občanovi primerané bývanie. Pretože bytové družstvá boli považované za súkromný subjekt, stali sa predmetom postupnej likvidácie vo svojej samosprávnej a sebestačnej podstate. Bytové družstvá teda neboli oficiálne likvidované boli ale fakticky transformované na subjekty plne podriadené štátnej politickej moci. Za najzávažnejšie zásahy tejto doby môžeme považovať štátny dozor nad bytovým fondom a pridelovanie bytov podľa rozhodnutia národného výboru. Drastické bolo tiež zlučovanie bytov, podľa zásady tzv. rajonizácie. Zákom č. 110/1950 Sb., o organizácii bytového majetku a Fondu bytového hospodárstva vznikli Okresné bytové družstvá (bolo vytvorené celkovo 82 okresných byt. družstiev). Podľa zákona sa bytové družstvá museli zlučovať tak, že na jeden okres mohlo existovať len jedno okresné bytové družstvo. Táto centralizácia vylučovala akúkoľvek samosprávu členov jednotlivých bytových družstiev. Ku koncu transformácie boli BD plne podriadené národným výborom, hlavne prostredníctvom nimi dosadzovaných vedúcich zamestnancov v okresných bytových družstvách. Zákom č.53/1954 Sb., a lidových družstvech a družstevních organizacích sa družstvá označujú dôsledne ako ľudové bytové družstvá (LBD).

¹⁰ Čáp, J. Koníř, V. Družstva a jejich transformace. Praha: SEVT Praha nakladatelství FRANCES, 1992, s. 9-13

V 50. rokoch 20. storočia sa štátny režim rozhodol riešiť situáciu nedostatku bytov masovou výstavbou pre ktorú sa zaviedol pojem družstevná komplexná bytová výstavba (DBKV).

Zahájením výstavby vznikol aj nový typ bytových družstiev označovaný ako stavebné bytové družstvá (SBD). Stavebné bytové družstvá boli pôvodne podriadené jednotlivým národným výborom podľa územia. Po prijatí hospodárskeho zákonníku¹¹ ich ale riadila Ústredná rada družstiev, neskôr vďaka federalizácii ČSSR prešla kontrola na Český svaz bytových družstiev a Slovenský zväz bytových družstiev.

Predmetom komplexnej výstavby boli hlavne bytové domy, ale aj rodinné domy. Výstavba družstevných rodinných domov sa tešila pomerne veľkej priazni. Štát podporoval výstavbu rôznou formou pomoci, ktorá bola upravená vo viacerých vyhláškach¹². Existoval tak štátny finančný príspevok, poskytnutie úveru od Štátnej banky Československa, alebo iná forma pomoci napríklad formou oslobodenia od daní.

Systém prideľovania postavených družstevných bytov sa riadil poradníkmi, ktoré boli záväzné. Na poradník sa zapisovali členovia SBD a schvaľovala ho členská schôdza. Toto poradie približne určovalo dobu kedy žiadateľovi postavený byt pridelia. Zohľadňovala sa a naliehavosť potreby bytu a tiež primeranosť požiadavky veľkosti bytu pre člena a príslušníkov jeho domácnosti a dĺžka členstva v družstve. Mimo poradník sa prideľovali byty aj niektorým zamestnancom štátnych podnikov, a tom už nerozhodovali SBD ale zamestnávateľ. Boli to tzv. stabilizačné byty. Od roku 1977 začala stabilizačná výstavba, ako snaha štátu o zamedzenie horšej ekonomickej situácie (jedným z jeho prejavu) a pomerne rozsiahlej fluktuácii zamestnancov. Podstatou tohto systému bolo, že zamestnanec štátneho podniku dostal do osobného užívania byt a to aj bez svojej finančnej účasti na ňom, avšak tým sa podniku zároveň zaviazal, že u neho ostane v pracovnom pomere na ďalších 10 až 15 rokov. Ak by záväzok porušil, nastúpila by jeho povinnosť finančného plnenia za pridelený byt. Privilegovaný systém

¹¹ Zákon č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník v znení neskorších predpisov

¹² vyhláška č. 94/1959 o financovaní, úverovaní a kontrole družstevníctví a podnikové bytové výstavby., vyhláška č. 181/1960 ktorou sa stanoví výše štátného príspevku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou v roce 1961, a nasledujúce

stabilizačných bytov ale hlavne časté obchodovanie z umiestneniami na poradovníkoch, vyvolávalo širokú nevôľu a kritiku obyvateľstva.

Samotný vznik práva osobného užívania bytu sa delil do dvoch fáz. Najprv bolo vydané rozhodnutie predstavenstva SBD o pridelení bytu, a na základe tohto rozhodnutia vznikalo členovi právo na uzavretie dohody o odovzdaní a prevzatí družstevného bytu. V prípade výmeny družstevného bytu člena za iný byt pre tohto člena, mohla zvláštna dohoda o výmene bytu, nahradiť samotné rozhodnutie predstavenstva o jeho pridelení.

Celkové výsledky DKBV, ktorá sa po takmer 33 rokoch v roku 1991 zastavila: na území Českej republiky približne 800 tisíc nových bytov a niekoľko tisíc rodinných domov.

Vo vývoji bytového družstevníctva po roku 1989 sa odzrkadľovala zmena politických pomerov, a družstvá stáli pred šancou na obnovu tradičných družstevných princípov. Za dočasné riešenie sa považoval zákon¹³ z roku 1990, a naozaj veľkú zmenu prinieslo až zrušenie zákona č. 41/1964 Sb. o hospodárení s bytmi, s účinnosťou od 1. 1. 1992, ktorým sa členovia LBD zbavili štátneho dohľadu pri spravovaní bytového fondu. Rovnakým okamihom začala platiť novela občianskeho zákonníka¹⁴, ktorá odstránila tzv. osobné užívanie bytu alebo miestnosti, ktorá neslúži k bývaniu. Toto osobné užívanie sa zmenilo na nájom družstevného bytu alebo družstevného nebytového priestoru.

2.2. Pojem bytového družstva

Právny poriadok ČR obsahuje legálnu definíciu pojmu bytové družstvo v ust. § 221 odst. 2 občianskeho zákonníka, ktorá znie: „*Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů je družstvem bytovým*“. Konkrétnejšie vymedzenie tohto pojmu poskytla

¹³ zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, a jiném družstevnictví

¹⁴ zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

ešte pred prijatím legálnej definície (novelou ObčZ z roku 2000) judikatúra¹⁵, ktorá považuje za bytové družstvo každé také: „...*ktelé zajiřtuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dáva do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajiřtuje.*“ Mimo iné z toho vyplýva, že bytovým družstvom je aj družstvo ktoré sa tak výslovne nenazýva, ale skutočne, na základe družstevných princípov poskytuje byty svojim členom. Nemôže to byť družstvo ktoré o sebe vyslovene prehlasuje, (má to uvedené vo svojom predmete podnikania), ale v skutočnosti žiadne byty svojim členom neprenajíma. Pri kvalifikovaní bytového družstva teda musíme vychádzať vždy z konkrétnych okolností ich činnosti.

Právna úprava bytových družstiev sa nenachádza len v obchodnom zákonníku, ale aj v občianskom zákonníku a ZOVB a TransfZ. Občiansky zákonník upravuje hlavne oblasti ktoré sa týkajú nájmu družstevných bytov a nebytových priestorov.

2.3. Typy bytových družstiev

Obecne budeme rozoznávať nasledujúce 4, respektíve 5 kategórií bytových družstiev:

- Ľudové bytové družstvá, ich veľká väčšina už bola prevedená o vlastníctva ich členov.

- Stavebné bytové družstvá, u nich dochádza k prevodom do vlastníctva členov pomalšie.

Zvláštnou podskupinou týchto bytov sú byty v družstevných nástavbách a vstavbách na nedružstevných domoch. Prenajímateľom bytov je družstvo, ktoré aj keď nie je vlastníkom, má toto právo na základe zákonného vecného bremena podľa ustanovení § 28 písm. d) TransfZ v znení zákonného opatrenia č. 297/1992 Sb.¹⁶

¹⁵ Civ. R 12/2001; civ. R 15/2001, zhodne aj rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15. 11. 1999, sp. Zn. 26 Cdo 1613/99 a iné

¹⁶ zákonné opatrenie Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Sb.

-Privatizované bytové družstvá, založené za účelom predaja celého domu právnickej osobe- družstvu.

-Bytové družstvá ktoré podliehajú zákonu č. 378/2005 Sb., o podpore výstavby družstevných bytov, sú nazývané tiež investorské bytové družstvá a sú v menšine.

Teória¹⁷ tiež delí bytové družstvá podľa doby ich vzniku na staré a nové.

Staré bytové družstvá v sebe zahŕňajú subjekty ktoré vznikli pred účinnosťou obchodného zákonníka (tj. do 31. 12. 1991), a tie ktoré vznikli po jeho účinnosti, ale ako právny nástupcovia subjektov vzniknutých pred jeho účinnosťou. V prípade starých BD sa jedná o mnohokrát spomínané ľudové bytové družstvá (zahŕňajú všetky predchádzajúce družstvá, ktoré boli následne jednotne premenované zákonom¹⁸ z roku 1954), stavebné bytové družstvá (vznikajú od roku 1959) tak aj o družstvá ktoré vznikli vyčlenením, rozdelením alebo fúziou z ich právneho predchodcu ktorým bolo LBD .

Nové bytové družstvá vznikli bez právneho predchodcu, a nie sú zaťažené právami svojich členov podľa ust. § 24 transformačného zákona, ako staré bytové družstvá (s výnimkou tých, v ktorých transformácia už skončila, potom tieto pôvodne staré, už radíme do skupiny nových bytových družstiev). K novým BD radíme predovšetkým už spomenuté tzv. privatizačné bytové družstvá vzniknuté za účelom privatizácie obecného alebo štátneho bytového fondu, a tiež tzv. investorské bytové družstvá, ktoré vznikli s cieľom novej výstavby.

2.4. Pojem družstevného bytu

Pojem družstevného bytu zákon výslovne neupravuje, ale napriek tomu je tento pojem zákonom často používaný. Napríklad občiansky zákonník v ustanovení § 703 v druhom odstavci spomína právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.

¹⁷ Dvořák, T. Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha. Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s 29-31

¹⁸ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích

Judikatura¹⁹ vymedzila pojem družstevný byt nasledovne: „*Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svých členů.*“

Zobecnenie tohoto pojmu ponúkajú tiež autori M. Hulmák a M. Novotný²⁰: „*Obecně je možno družstevním bytem rozumět byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiné právo (věcné břemeno v případě nástaveb), který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u kterého je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu § 230 Obchodního zákoníku. Všechny tyto podmínky musí být přitom splněny současně.*“ Citovaní autori teda považujú za družstevný byt taký byt, pri ktorom dochádza k spojeniu práva družstevného nájmu a členstva nájomcu v družstevnom byte, naopak judikature postačuje splnenie abstraktnejšej podmienky (DB tak bude akýkoľvek byt ktorý BD prenajíma alebo dáva do užívania svojich členov).

Členstvo a nájom osoby v BD, ako inštitúty (ktoré musia byť spojené v prípade, že ide o družstevný nájom družstevného bytu) môžeme preto chápať ako vecne spojené len ak tak výslovne stanoví zákon, inak môžu existovať nezávisle na sebe. Zákon taxatívne stanoví spojenia nájmu a členstva v bytovom družstve len v určitých prípadoch. Ďalej spomeniem pár príkladov zákonných ustanovení kde zákonodarca tieto dva inštitúty spája.

Napríklad v ustanovení § 703 odst.2 občianskeho zákonníka je uvedené: „*Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu.*“ V prípade rozvodu ostane nájomcom družstevného bytu ten z manželov ktorý bol individuálnym nájomcom (neexistoval spoločný nájom DB manželmi). NS²¹ judikoval k otázke spoločného jmění manželov a s tým súvisiaceho členstva v BD nasledovne: „*Je-li členem bytového družstva jen jeden z manželů, v případě zániku manželství členský podíl připadá za zákona tomuto manželovi. Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, pak byt, který nabyt do*

¹⁹ rozsudek Nejvyššího soudu z 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

²⁰ Hulmák, M., Novotný, M., in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: C.H. Beck, 2008, s.1789

²¹ NS 22 Cdo1668/2003

vlastnictví podľa § 23 odst. 1 věta první zákona č. 42/1994Sb., a § 24 zákona č.72/1992, ten z manželů, který se stal členem družstva, není ve společném jmění.“
V prípade zániku členstva v BD zaniká automaticky aj nájomný vzťah k družstvu (§714 ObčZ).

Podľa ustanovenia § 230 obchodného zákonníka má nadobúdateľ, ktorý vstupuje do členských práv a povinností prevodcu tiež právo na uzavretie nájomnej zmluvy k družstevnému bytu, ale len v prípade že mal toto právo aj jeho prevodca. Tretím a zároveň posledným platným účinným právnym predpisom ktorý kogentne upravuje spojenie nájmu a členstva v BD je ZOVB. Tento v prvom odstavci § 23 stanoví, že vlastnícke právo k bytu vo vlastníctve (spoluvlastníctve) bytového družstva, ktorého nájomcom je fyzická osoba a zároveň člen družstva, je možné previesť len tomto členovi družstva.

Pojmovými prvkami družstevného bytu budú:

-Členstvo v bytovom družstve

Užívateľ družstevného bytu je členom daného družstva, ktoré mu byt prenajíma. Ak by šlo o nečlena, ktorý byt užíva, šlo by už o tzv. komerčný, služobný alebo iný nájom bytu, ale tento byt už nemožno považovať za družstevný.

-Nájomný vzťah medzi členom a družstevným bytom

Musí to byť byt, ktorý družstvo vlastní a zároveň dáva do nájmu (užívania) svojmu vlastnému členovi. Predmet nájmu-byt- musí byť konkrétne a jasne individualizovaný. Nejedná sa o podnájom, pretože do podnájmu dáva byt jeho nájomca, v tomto prípade člen družstva, a družstvo samotné s tým len vyslovuje súhlas.

-Majetková účasť člena na zaobstaraní družstevného bytu

Platná právna úprava nerobí rozdiely medzi členmi družstevných bytov v závislosti na tom či sa člen alebo jeho právny predchodca finančne podieľal na jeho zaobstaraní. V prípade, že by sa pôvodný člen, ani jeho právny nástupca finančne na zaobstaraní bytu nepodieľal, bude potrebné vždy skúmať, či byt spĺňa ďalšie kritéria družstevného bytu. Ak by šlo napríklad o pridelenie bytu do nájmu podľa predpisov o hospodárení s bytmi platným do 31.21.1991, majú títo členovia nepopierateľné právo družstevného

nájmu, pretože v dobe prideľovania sa podľa vtedy platných právnych predpisov, majetková účasť (budúceho) člena nevyžadovala. Obecne však platí, že za družstevný byt sa považuje byt na ktorého zaobstaraní sa jeho člen alebo jeho právny predchodca podieľal.

-Neziskový princíp

Za družstevný byt môže byť považovaný len taký, ktorý na svojom členovi nezarába v zmysle zisku z nájmu podľa ust. § 663 ObčZ. V takom prípade by šlo o komerčný, služobný alebo iný byt. Zisk ktorý bytové družstvo prípadne získalo si neponechá, ale kompenzuje svojim členom napríklad nezvýšením alebo znížením družstevného nájmu.

-Doba trvania nájmu

Tradične je nájom družstevného bytu uzatváraný na bodu neurčitú. Aj keď zákon nestanoví výslovné prekážky prečo by družstvo so svojim členom nemohlo uzavrieť nájom na dobu určitú. Z odôvodnenia rozsudku NS²² vyplýva, že určitá doba nájmu družstevného bytu sa nemôže stať nástrojom nátlaku zo strany družstva na jeho členov, a mala by byť vždy odôvodnená a viazaná na objektívnu a jasnú podmienku. Tak napríklad riadne a včasné splácanie splátok za členský vklad, z ktorých družstvo financuje svoje záväzky, pričom zmeškanie splátky členom by znamenalo ohrozenie platobnej schopnosti samotného bytového družstva, by mohlo byť považované za prijateľné odôvodnenie určitej doby nájmu DB.

-Dispozičné právo družstva k bytovému družstvu

Bytové družstvo musím mať dispozičné právo k družstevnému bytu, ktorý dáva do prenájmu. K takejto dispozícii je teda žiaduce aby bolo jeho vlastníkom. V praxi je to dnes v 99% skutočne tak. Vo zvyšných prípadoch sa bude jednať o družstvo, ako oprávneného zo zákonného vecného bremena a pôjde o byty v družstevných nástavbách a vstavbách vo vlastníctve tretích osôb alebo pôjde o byty vo spoluvlastníctve bytového družstva a tretej osoby (napríklad obce a byt. družstva).

Nový kódex občianskeho práva obsahuje vo svojom 2240. paragrafe zvláštne ustanovenia o nájme družstevného bytu, toto ustanovenie nie je novinkou ale ako

²² Zhodne tiež odôvodnenie rozsudku Najvyššieho súdu ČR zo dňa 18.10. 2001, sp. zn . 28 Cdo 1603/2001

vyplýva z dôvodovej správy k tomuto paragrafu, je aj nanovo potrebné aspoň spomenúť zvláštnu úpravu družstevného nájmu, pre ktorý je rozhodujúci pomer nájomcu k družstvu a jeho stanovy. Podrobnosti družstevného nájmu však kódex nestanovuje a prenecháva tak priestor pre prijatie samostatného zákona, ktorý by tento inštitút komplexne spracoval. Nový zákon sa zoberá družstevným bytom už len v prípade prechodu členstva. Pre prípad smrti člena bytového družstva, prechádza rovnako ako v doterajšej právnej úprave, jeho členský podiel na dediča ktorému pripadol. Podrobnejšiu úpravu tejto situácie ponúka zákon o obchodných korporáciách.

.

III. Prevody družstevných bytov do vlastníctva ich členov

3.1. Obecne k prevodom družstevných bytov

3.1.2. Právne predpisy upravujúce prevody DB do vlastníctva ich členov

Po zmene politických pomerov v roku 1989 a prijatím novej legislatívy sa postupne začala otvárať možnosť zmien vo vlastníctve družstevných bytov. Prijatím nového obchodného zákonníka a v súvislosti s ním aj transformačného zákona (č. 42/1992 Sb.) začal proces prispôsobenia sa družstiev, ktoré vznikli v minulosti v odlišných právnych pomeroch, na pomery nové, liberálnejšie, založené na tržnej ekonomike.

Prijatím TransfZ malo dôjsť k trom hlavným zmenám. Mali byť odstránené právne rozdiely medzi SBD a LBD, zároveň museli tieto družstvá prispôbiť svoje stanovy a celkovo právne pomery k požiadavkám nového ObchZ a TransfZ v lehote jedného roku (do 28.1.1993). Poslednou vecou ktorá sa najviac dotkla života bežného člena družstva bolo zakotvenie možnosti vyzvať bytové družstvo podľa § 24 TransfZ o prevod ním užívaného družstevného bytu do jeho vlastníctva, a to v 6 mesačnej prekluzívnej lehote, ktorá ale bola neskôr predĺžená. Otvorila sa tak teoretická možnosť na mnohé prevody družstevných bytov, ale problémom ostával právny postup akým tento prevod realizovať. Chýbala dostačujúca právna úprava, a situáciu vyriešil až neskôr prijatý zákon o vlastníctve bytov, ktorý podrobnejšie upravil právny postup a prevody sa tak konečne mohli realizovať. V TransfZ boli upravené súvisiace záležitosti, pričom úprava nebola ani zďaleka dokonalá, a zákon bol už v tom istom roku doplnený zákonným opatrením Federálneho zhromaždenia²³, v súčasnej dobe sú platné ustanovenia TransfZ týkajúce sa povinných prevodov družstevných bytov a nebytových priestorov len v § 24, § 28b a § 28d.

²³ Zákonné opatření Federálního Shromáždění č. 297/1992, kretým se doplňuje zákon č. 92/1992 Sb.

2.1.2. Teoretické koncepcie bytového vlastníctva

Bytovým vlastníctvom nazývame samostatný druh vlastníctva, ktorý odvodzujeme od spoluvlastníctva budovy. Spoluvlastník budovy je vlastníkom bytu, či nebytového priestoru, ako priestorovo vymedzenej časti budovy a zároveň je aj podielovým spoluvlastníkom spoločných častí budovy. Presnú definíciu ponúka ZOVB, v ustanovení § 1 odst. 1 an. Typickým rysom bytového vlastníctva je mnohosť predmetov, ktoré predstavuje byt, či nebytový priestor, spoločné časti budovy, a tiež pozemok na ktorom sa ostatné predmety nachádzajú, a tiež mnohosť subjektov ktoré predstavujú vlastníkov daných predmetov.

Danou problematikou sa podrobne zaoberal Š. Luby²⁴, ktorý vo svojom diele poskytol niekoľko teórií ako nazerať na bytové vlastníctvo. Rozlišoval niekoľko prístupov, pričom za spoločné všetkým považoval neoddeliteľnosť práva k bytu a práva ku spoločným častiam domu. Ďalej stručne načrtne rozdiely a spoločné znaky monistickej, dualistickej, dualisticko- monistickej a antivlastníckej teórie, ktorým sa Š.Luby venoval.

Monistické teórie

Teória existuje v dvoch variantoch, pričom jedna uprednostňuje postavenie domu ako výlučného predmetu vlastníctva a nepripúšťa jeho deliteľnosť, a druhá naopak za neho považuje byt, odmieta jeho deliteľnosť, a neuznáva spoluvlastnícke právo k spoločným častiam domu, alebo ich ako predmet vlastníctva, úplne ignoruje. Táto druhá teória monistického vlastníctva bola uplatnená v dnes už zrušenom zákone o osobnom vlastníctve k bytom.(zák. č. 52/1966 Sb.)

Dualistické teórie

Aj tu sa stretávame s dvoma variantmi, v ktorých je raz na prvom mieste dom a inokedy zas byt. Dualistická teória v spoluvlastníckom pojatí za hlavný považuje dom

²⁴ Š .Luby: Vlastníctvo bytov; Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971 s. 198-211

a za vedľajší potom byt, ale oba predmety v rovine vlastníckeho práva. Je uznané spoluvlastníctvo domu a zvláštne vlastnícke právo k bytu odvodené od spoluvlastníctva domu. Z tejto koncepcie sa snaží vychádzať ZOVB. V prípade, že dualistická teória dáva prednosť vlastníctvu bytu, musí byť jeho podstata určená jeho povahou a funkciou. Potom budú práva k domu (a jeho spoločným častiam) podriadené vlastníckemu právu k bytu.

Dualisticko- monistické teórie

Tieto teórie považujú dom a byt za celok, ale zároveň každému z nich priznávajú postavenie samostatného predmetu. Spoluvlastnícke právo k domu a zvláštne právo k bytu tvoria dohromady jednotné vlastnícke právo, ktoré je vlastníckym právom sui generis. Jednota je odvodená buď od jednoty subjektov- kolektívu vlastníkov domu- ktorí nie sú právnickou osobou, ani združením, ale sú zvláštnym kolektívom ktorý tvorí jednotu. Ak ide o predmety vlastníctva, pri byte nepôjde o zvláštne vlastníctvo bytu, ale len o spoluvlastníctvo celej budovy, pričom toto spoluvlastníctvo nie je vyjadrené ideálnymi ale reálnymi časťami budovy, ktoré v sebe zahŕňajú aj byt.

Antivlastnícke teórie

Antivlastnícke teórie nepriznávajú bytom povahu veci v právnom zmysle, alebo nepriznávajú právam ktoré sú s bytom spojené povahu vlastníckych práv. Jej zástancovia sa obhajujú názorom, že ak dom je nedeliteľný ako vec, potom z neho v žiadnom prípade nemôže byť vyčlenený byt ako ďalšia samostatná vec v právnom zmysle.

Zástancovia druhej varianty sa domáhajú názoru, že vlastníctvo k bytu je výrazne obmedzené v prospech iných práv, a to najmä spoluvlastníctvu spoločných častí domu a v prospech vlastníckych práv k iným bytom, a preto ho už nemôžeme považovať za tak výrazné vecné právo akým je vlastnícke právo, ale len iné menej dôležité vecné právo k bytu.

3.2.Oprávnené a povinné osoby z prevodu vlastníckeho práva k družstevnému bytu

Z hľadiska existencie nároku oprávnenej osoby, alebo naopak existencie povinnosti povinného- bytového družstva, môžeme deliť prevody do troch kategórií.

Prvou kategóriu budú prevody uskutočňované na základe zákonného nároku, podľa ustanovení § 24 TransfZ alebo § 23 odst. 2 a 3 ZOVB.

Druhou kategóriou budú prevody konané na základe stanov, uznesenia členskej schôdze, alebo zmluvy o zmluve budúcej, v ktorých bude zakotvený (bezplatný či úplatný) nárok člena na prevod.

Poslednou, treťou kategóriu budú prevody, ktoré neboli „nariadené“ zákonom, ani zakotvené v zmluve či stanovách, ale záležia len na dobrovoľnej úvahe daného SBD čo LBD, kedy a či k nim vôbec pristúpi.

V nasledujúcich odstavoch by som sa rada venovala hlavne prvej spomenutej kategórii prevodov.

3.2.1.Oprávnené osoby

Oprávnenými osobami k prevodu družstevného bytu boli subjekty ktoré splňali podmienky stanovené v TransfZ a neskôr aj v ZOVB. V prvom rade muselo ísť o člena- nájomcu družstevného bytu, alebo nebytového priestoru. Muselo ísť o člena ktorý sa finančne podieľal na SBD podľa vtedajších predpisov o DKBV. V paragrafe §15 TransfZ boli stanovené tri skupiny oprávnených osôb. Boli nimi:

1. členovia družstva, ktorí sú vlastníckmi pôdy a ostatného majetku užívaného družstvom,
2. ostatní členovia družstva,

3. vlastníci pôdy a vlastníci ostatného majetku, ktorí nie sú členovia družstva, určení v paragrafe 14 písm. b) TransfZ (šlo o poľnohospodárskych družstevníkov)

V prípade, že išlo o družstevné byty ktoré sa nezúčastnili DBVK, a členovi v nich vzniklo právo nájmu rozhodnutím národného výboru, alebo splnením iných podmienok podľa v minulosti platných právnych predpisov, podmienka finančnej účasti na SBD, ako podmienka na právo bezplatného prevodu podľa §24 TransfZ, odpadala.

Oprávnený člen, alebo jeho právny nástupca, musel v stanovenej dobe podať výzvu bytovému družstvu. Doba bola stanovená v § 24 TransfZ, do 28.1.1992 a neskôr aj v § 23 odst. 2 ZOVB od 1.5.1994 do 30.6.1995. Výzva člena obsahovala požiadavku uzavrieť zmluvu o bezplatnom prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, z vlastníctva SDB alebo LBD do vlastníctva tohto člena.

Podľa § 24 TransfZ mohol túto výzvu na bezplatný prevod podať každý člen, pričom nestanovil či to musí byť len fyzická, či právnická osoba. Neskôrší ZOVB v § 23 odst. 2, 3 už túto podmienku konkretizuje na člena- fyzickú osobu. Podľa T. Dvořáka²⁵, sa tento nárok sa týkal všetkých členov- fyzických osôb, ktoré sa finančne podieľali na výstavbe. Z doterajšej judikatúry NS vyplýva, že sa druhý odstavec § 23 ZOVB vzťahuje najpravdepodobnejšie len na ustanovenie § 24 odst. 1 a 2 ZOVB. V rozsudku NS²⁶ sa uvádza: „*Ustanovení § 23 odst. 2 zákona č 72/1994 Sb. jednoznačně ukládá družstvu povinnost uzavřít s fyzickou osobou – členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonem stanovené požadavky- smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 ZOVB.*“

Člen družstva, právnická osoba nárok na bezplatný prevod nemal, avšak zákon nikde nezakazoval právo právnickej osoby- člena, na prevod úplatný. Na tento prevod ako taký, bez ohľadu na jeho (bez)úplatnosť, však nemala právnická osoba právny nárok, a bolo vždy na dobrovoľnej úvahe bytového družstva, či s ním bude súhlasiť. V súvislosti s tým v praxi vznikali problémy. V situácii keď člen- fyzická osoba riadne

²⁵T. Dvořák. Recenze ku Komentáru k ZOVB v Právních rozhledech č. 11/2001 str. 560

²⁶ Rozsudok NS sp.zn. Cdo 1069/2000

v lehote podala výzvu a požiadala o bezplatný prevod, a následne potom došlo ku prevodu jej členských práv podľa ustanovenia § 230 ObchZ alebo prechodu práv podľa ObčZ na jej právneho nástupcu- právnickú osobu. Vznikne tak otázka či právny nástupca- právnická osoba má vôbec zákonný nárok na prevod (je jedno či úplatný či bezúplatný). Odpoveď nám ponúka teória²⁷: „*Pokud se právnická osoba stala právním nástupcem fyzické osoby, která právo podle § 23 odst. 2, 3 BytZ uplatnila, pak na ně nepřešlo právo na převod. Někdejší SBD nebo LBD zde má ničím neomezené právo se rozhodnout, zda k převodu přistoupí, čili nic, a může převod uskutečnit za úplatu nebo bezúplatně. Pokud ovšem k převodu přistoupí, (hustejně, zda k úplatnému převodu čili nic), musí tento převod splňovat podmínky BytZ.*“

3.2.2.Povinné osoby

Povinnými osobami budú tie bytové družstvá ktoré sú uvedené v § 24 odst. 1 ZOVB. Nebudú to tak prirodzene všetky BD v zmysle ObchZ, ale len SBD a LBD a družstvá ktoré z nich vznikli ako ich právny nástupcovia. Delenie na LBD a SBD sa v českom právnom poriadku vyskytovalo od účinnosti zákona č. 27/ 1959 Sb., do dňa ktorý predchádzal účinnosti nového obchodného zákonníka, ktorý právne odstránil rozdiely medzi týmito dvoma, ale pri úprave prevodov jednotiek, zákon ešte stále (podľa toho či sa jedná o SBD čo LBD) niekedy stanovuje rozdielne podmienky. Rozlišovanie má príčinu hlavne prípade, ak ide o SBD, kde je možné uplatniť právo na bezplatný prevod len v prípade, že šlo jednotku ktorá bola realizovaná v rámci výstavby na ktorú bola poskytnutá finančná, úverová, či iná pomoc štátu. Táto podmienka neprichádza do úvahy pri LBD, pri ktorých nedochádzalo k výstavbe a financovaniu podľa zvláštnych právnych predpisov²⁸ ako u LBD.

Na tzv. nové bytové družstvá, teda subjekty ktoré vznikali po roku 1992, (v dôsledku tzv. privatizácie obecného bytového fondu za účelom kúpy bytového domu

²⁷ Dvořák, T. Bytové družstvo.Převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha. Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s 141

²⁸ vyhláška č. 94/1959 o financování, úverování a kontrole družstevnictví a podnikové bytové výstavby., vyhláška č. 181/1960 kterou se stanoví výše státního příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou v roce 1961, a následující

do vlastníctva bytového družstva), a už za účinnosti nového ObchZ sa podľa názorov väčšiny teoretikov, táto kontrakčná povinnosť nevzťahovala.

Je potrebné si však uvedomiť, že v prípade že došlo k riadnemu uplatnenia práva na prevod, toto právo prechádza na právneho nástupcu oprávnenej osoby, a tak v prípade už raz uplatnenej povinnosti voči povinnému, bude táto povinnosť sledovať osud právneho nástupcu povinnej osoby. Tak to bude aj v prípade vzniku družstva vyčlenením, podľa § 29 ZOVB, alebo vyčlenenia ako dôvodu vzniku nového bytového družstva podľa iných zákonov²⁹, fúzie či rozdelenia pôvodných povinných bytových družstiev (SBD čo LBD). V týchto prípadoch povinnosť prevodu prejde na ich novo vyniknutých právnych nástupcov. Iným prípadom bude zmena právnej formy bytového družstva- právnickej osoby, ktorú pripúšťa zákon č. 125/2008 Sb., a zároveň zakotvuje ochranu pre oprávnených členov bytových družstiev. Keďže ustanovenia § 23 a § 24 ZOVB, sa na žiadny druh obchodných spoločností (na ktorú by sa družstvo mohlo premeniť) nevzťahujú, (čím by sa vylúčila možnosť uplatniť právo na zákonný prevod jednotiek z tejto obchodnej spoločnosti), je daná možnosť zmeny právnej formy BD zákonom č. 125/2008 Sb., podmienená súhlasom všetkých členov bytového družstva v zmysle ustanovenia § 384 tohto zákona.

Proti zmluvnej povinnosti na strane bytových družstiev sa v dobe jej uskutočňovania zdvihla vlna odporu, prirodzene hlavne zo strany českých družstevných zväzov. Argumentovali napríklad tým, že kontrakčnou povinnosťou dochádza k vyvlastneniu ich majetku bez náhrady, a bez verejného záujmu, čo je v rozpore s čl. 11 odst. 4 Listiny základných práv a slobôd. Prevládajúci názor odbornej verejnosti však hodnotí túto argumentáciu za nedôvodnú. Po viac ako desaťročí sa podobnou otázkou zaoberal aj Ústavný súd ČR v náleze³⁰ publikovanom pod č. 303/2006. Navrhovateľom bol Vrchný súd v Prahe, ktorý požadoval zrušenie ustanovení § 23 odst. 2, 3 a § 24 ZOVB. Podľa neho výklad ZOVB porušuje čl. 11 LZPS. ÚS tento návrh odmietol v plnom rozsahu. V odôvodnení nálezu zdôvodňuje svoje rozhodnutie tým, že navrhovateľ vlastne ani nenapadá ústavnosť daných ustanovení ZOVB, ale argumentuje

²⁹ Ustanovenie § 49 zákona č. 176/1990 Sb.

³⁰ Pl.ÚS 5/05 ze dne 04.04.2006

proti ich interpretácii, nie je jeho úlohou interpretovať výklad v jednotlivých prípadoch (vzhľadom ku ktorému k podaniu tohto návrhu došlo), alebo zjednocovať judikatúru. ÚS má v konaní o zrušení zákona (akým toto konanie podľa čl.87 odst. 1 písm. a) LZPS bolo) posudzovať jeho súlad s ústavným poriadkom ČR.. Dôležité ale je, že v náleze ÚS ďalej judikoval: „...*napadená ustanovení nejsou v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, jehož se navrhovatel dovolává, a ani z jiných důvodů protiústavní*“.

Novelizácia ZOVB uskutočnená zák. č. 345/2009 Sb., doplnila ustanovenie § 23 o odstavce 4 a 5. Z dôvodovej správy vyplýva, že tieto odstavce mali uľahčiť právne postavenie oprávnených osôb k prevodu jednotiek. Odstavec 4. § 24 ZOVB ukladá povinnosť družstvu, ktoré je povinné previesť jednotku do vlastníctva jeho člena, vykonať všetky úkony ktoré tomu majú predchádzať, teda aj prehlásenie vlastníka budovy a jeho vklad do KN. Odstavec 5. § 24 ZOVB stanovil povinnosť povinného družstva zaplatiť pokutu 100 Kč na deň v prípade, že je družstvo v omeškaní³¹ s uzavretím zmluvy o prevode. Túto pokutu bude musieť platiť len v prípade že oprávnená osoba splní niekoľko zákonných podmienok. Oprávnený z pokuty musí spĺňať nasledujúce podmienky:

- 1.Musí ísť o oprávneného člena družstva na prevod družstevného bytu do vlastníctva.
- 2.Musel učiniť výzvu podľa § 23 odst. 2 ZOVB.
- 3.Musel družstvo vyzvať ešte raz a to k uzavretiu konkrétnej zmluvy o prevode, nie v zmysle výzvy § 23 odst. 2 ZOVB
4. Nesmel svojím pričinením neuzavretie zmluvy spôsobiť, napríklad prípad kedy by družstvo bolo pripravené zmluvu uzavrieť ale oprávnený by bol v omeškaní, po túto dobu nebude trvať povinnosť družstva platiť pokutu
5. Musel uhradiť družstvu čiastky podľa § 24 odst. 5 a 7 ZOVB

³¹ slovenský pojem pre „prodlení“

Platenie pokuty družstvom je novým inštitútom, ktorého účinky v praxi môže preveriť len čas.

3.3 Podmienky prevodu

3.3.1 Výzva oprávneného na uzavretie zmluvy o prevode

Výzva je jednostranný právny úkon oprávneného člena bytového družstva, ktorý ním vyjadruje svoju vôľu na bezplatný prevod družstevného bytu z družstva do svojho vlastníctva. Ako formálna stránka výzvy prevažovala písomná forma, ktorá sa podľa prevládajúceho súdneho výkladu javila ako omnoho vhodnejšia a účinnejšia z hľadiska právnej istoty oprávneného vyzývateľa. Najvyšší súd ČR³² však väčšinový názor spochybnil tým, že judikoval, že zákon nikde výslovne nestanovuje pre túto výzvu písomnú formu, a teda výzva podaná inak ako písomne, ak spĺňa ostatné obligatórne prvky v zmysle ustanovenia § 34 ObčZ bude akceptovateľná tiež.

Obligatónymi náležitosťami výzvy boli jednak označenie oprávneného vyzývajúceho člena, jednak označenie povinného SDB či LBD, presné označenie družstevného bytu, ktorý mal byť predmetom prevodu (prípadne nebytového priestoru), a napokon dátum, miesto a podpis vyzývateľa.

Ďalšou náležitosťou výzvy bolo, že musela byť povinnému bytovému družstvu doručená v lehote určenej zákonom. Tá bola v oboch prípadoch daných zákonom, prekluzívna. Prvá, daná TransfZ v §24 od 28.7.1991 do 28.7.1992, a následne daná ďalšia lehota ZOVB v § 23 odst. 2 od 1.5.1994 do 30.6.1995. Prípadné neskoršie doručenie výzvy znamenalo, že oprávnený strácal nárok na zákonný prevod bytu z vlastníctva družstva. Nič však nebránilo tomu aby si jednotlivé bytové družstvá dobrovoľne určili vo svojich stanovách, že je možné túto výzvu podať aj v inej, dlhšej, prípadne časovo neobmedzenej lehote. Tu sa však vyzývateľ mohol domáhať

³² Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 26.7.2006, sp. zn. 29 Odo 1480/2005

prevodu s odvolaním na stanovky družstva a už nie výhradne na vyššie spomínané zákony. Toto judikoval aj NS v rozsudku³³ spomínanom vyššie s tým, že prevod vlastníctva môže byť uskutočnený aj po márnom uplynutí lehoty k uplatnení výzvy, ale môže sa tak stať len na základe dobrovoľného uzatvorenia zmluvy s SBD čo LBD, bez zákonného nároku.

Výzvu bolo možné vziať späť, z akéhokoľvek dôvodu ktorý si následne po jej podaní uvedomil vyzývateľ. Tento právny úkon musel byť učinенý slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, pod hrozbou neplatnosti v zmysle § 37 odst. 1 ObčZ. Ak bola výzva daná písomne muselo byť aj jej odvolanie vždy písomné, lehota nebola nijak obmedzená, bol to však krok nenávratný, ktorým vyzývateľ strácal svoj zmluvný prímus na prevod družstevného bytu.

3.3.2. Lehota pre realizáciu prevodu

Jednou vecou bola lehota k uplatneniu výzvy na prevod družstevného bytu, ďalšou vecou však bolo, kedy nastane požadovaný zákonný prevod a teda kedy sa realizuje právo oprávnených vyzývateľov na prevod družstevného bytu či nebytového priestoru do ich vlastníctva. Transformačný zákon žiadnu lehotu pre uzatvorenie zmluvy o prevode neupravoval. Je otázne aký malo zmysel, že túto lehotu stanovil ZOVB, a prečo podľa neho mali byť tieto zmluvy o prevode uzavreté už v tak krátkej dobe, a to do 31.12. 1995. Dodnes sa vyskytujú prípady kedy ešte k uzavretiu tejto zmluvy na základe riadne podanej výzvy nedošlo. V dobovej situácii sa ponúkalo riešenie podľa ustanovenia § 23 odst. 2 vety druhej ZOVB: „...*smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31.prosince 1995, není-li dohodnuto jinak*“. Toto ustanovenie pripúšťa možnosť dohodnúť sa s bytovým družstvom inak, teda zvláštnou zmluvou. Touto zmluvou sa v praxi stala aj zmluva o zmluve budúcej, v ktorej sa SDB čo LBD zaviazalo k neskoršiemu uzavretiu zmluvy o prevode k bytu či nebytovému priestoru s tými členmi ktorí mali o jej uzavretie záujem, musela spĺňať všetky náležitosti § 289 ObchZ. Touto zmluvou sa tiež mohla stať zvláštna nepomenovaná zmluva v ktorej sa subjekty odvolávajú na ustanovenie § 23 odst. 2 ZOVB.

³³ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 26.7.2006, sp. zn. 29 Odo 1480/2005

Pre tých ktorí s bytovými družstvami žiadnu zvláštnu zmluvu o neuzatvorili (aj pre tých ktorí v nej nestanovili dostatočne dlhú dobu k splneniu záväzku družstva), nastala po čase komplikovaná situácia ohľadom doby v ktorej sa ich právo na prevod jednotky premlčí. Niektoré družstvá vydávali členom (ktorí požiadali o prevod), na ich žiadosť písomné uznanie záväzku podľa § 323 ObchZ. Vtedajším problémom sa tiež javilo, určenie dĺžky premlčacej doby k (súdnemu) uplatneniu nároku na právo uzavrieť zmluvu o prevode jednotky do vlastníctva člena družstva. Podľa ustanovenia § 100 ObčZ sa právo ktoré sa v zákonom stanovenej lehote nevykoná, premlčí. Obecná premlčacia doba podľa § 101 ObčZ je 3-ročná, ale ustanovenie § 397 obchodného zákonníka stanovuje túto dobu ako 4-ročnú. Zásadnou sa teda javila otázka, ako posudzovať dané premlčateľné právo, či je to občianskoprávny, alebo obchodnoprávny nárok. Túto problematickú situáciu vyriešil Najvyšší súd, ktorý nepriamo stanovil 4-ročnú premlčaciu dobu podľa ust. § 397 ObchZ, tým že určil príslušnosť obchodného súdu k uplatneniu spomínaného nároku. NS³⁴ judikoval nasledovne: „*V řízení o žalobě , kterou se člen družstva domáhá uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky podle ustanovení § 23 a následujících zákona č. 72/1994 Sb., je jako soud prvního stupně věcne příslušný krajský soud s působností ve věcech obchodních.*“

Nejasnosti v dĺžke premlčacej doby pre uzavretie zmluvy o prevode jednotky, boli definitívne odstránené novelou ZOVB, zákonom č. 103/2000 Sb. Tento vo svojich prechodných ustanoveniach stanovil, že v prípade že nebola uzavretá zmluva podľa § 23 odst. 2 ZOVB do dňa účinnosti tejto novely, (do 30.6.2000) platí, že premlčacia doba začne plynúť od 1.7.2000 a neuplynie skôr ako za 10 rokov. Následne novelizačným zákonom č. 345/2009 Sb. sa doba zas predĺžila, keď zákon stanovil že, ak nebola zmluva uzavretá do 31. 7. 2010, je možné právo uplatniť až do konca roka 2020.

3.3.3. Predmet prevodu

Predmetom prevodu do vlastníctva člena- nájomcu budú družstevné byty a nebytové priestory. O pojme družstevný byt v predošlých odstavcoch.

³⁴ NS sp.zn. 26 Cdo 758/1998

Nebytové priestory zahŕňajú jednak garáže v nájme člena družstva, družstevné ateliéry (zriedkavo), a tzv. rekolaudované nebytové priestory, ktoré vznikali rekolaudáciou družstevného bytu alebo garáže či ateliéru na žiadosť a náklady ich nájomcu- člena.

Nároky na prevody týchto priestorov upravuje ZOVB v paragrafe 24. Vo svojom druhom odstavci stanovuje podmienky bezplatných prevodov bytov, garáží a ateliérov v budovách ktoré boli ku dňu 1. 5. 1994 vo vlastníctve LBD. Prvou podmienkou k prevodu je existencia nájomného vzťahu k týmto (budúcim) jednotkám, pričom nájomcom je člen- fyzická osoba. Druhou podmienkou je existencia dokladu o tom, že nájomný vzťah vznikol na základe zákonom stanovených skutočností.

V (relatívne novom)??? odstavci 4 § 24 ZOVB, je zakotvený nárok na bezplatný prevod tých častí domu, ktoré boli rekolaudované na nebytové priestory vzniknuté zo spoločných častí domu, v tomto prípade pôjde o prevod do podielového spoluvlastníctva všetkých členov- nájomcov bytového domu. A tak v situácii, že v dome zo spoločných častí vznikla napríklad predajňa potravín, kozmetický salón, či iný nebytový priestor, je bytové družstvo povinné previesť pri prevádzaní bytov zároveň aj vlastníctvo k týmto spoločným častiam budovy vo forme podielového spoluvlastníctva.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na tomto nebytovom priestore sa bude odvíjať od vzájomného pomeru veľkosti podlahovej plochy bytových jednotiek k celkovej ploche všetkých bytových jednotiek v dome, pričom je z celkovej podlahovej plochy vyňatá podlahová plocha tohto nebytového priestoru. Túto zmenu, (že sa do celkovej plochy nezapočíta plocha nebytového priestoru) priniesla až novela ZOVB, zákonom č. 103/2000 Sb., pričom dovtedy sa v praxi stávalo že predmetný nebytový priestor ostával naďalej vo vlastníctve bytového družstva. Novelou z roku 2000 sa zaviedla povinnosť k usporiadaniu spoluvlastníckych vzťahov k tomuto priestoru tak, aby boli v súlade s ust. § 24 odst. 4 ZOVB, v znení po novele.

Ustanovenia § 24 odst. 4 ZOVB sú kogentné a bytové družstvo nemá slobodnú voľbu pri posudzovaní či určitý priestor pod toto ustanovenie spadá, alebo nie. Najvyšší

súd³⁵ vo svojom rozhodnutí judikoval že: „...Členské schůzi družstva totiž nepřísluší určovat svým rozhodnutím, zda konkrétní prostory v budově ve vlastnictví bytového družstva podléhají režimu ustanovení § 23 odst. 3 nebo § 24 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. Za jakých podmínek se určité prostory řídí tím či oním ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. stanoví sám tento zákon kogentně objektivními kritérii, aniž by družstvu umožňoval zákonem stanovený režim měnit.“

Čo sa týka bezplatností prevodov podľa § 24 odstavov 1 a 2, (tu pôjde o nebytové priestory u ktorých sa na financovaní podieľali členskými vkladmi len nájomcovia-členovia bytových družstiev či nebytových priestorov) ich spoluvlastnícky podiel sa bude určovať podľa rovnakých pravidiel ako u priestorov spadajúcich do kategórie § 24 odst. 4 ZOVB

3.3.4. Prehlásenie vlastníka budovy

Aby sa byt či nebytový priestor mohol stať predmetom prevodu vlastníckeho práva, musí byť najprv vymedzený ako časť domu v zmysle jednotky podľa ustanovenia § 2 písm. h) ZOVB. Až potom bude možné na byt či nebytový priestor nahliadať ako na samostatnú vec v právnom zmysle.

ZOVB v paragrafe 5 odst. 1 stanoví že, vlastníctvo jednotky vzniká: „...vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona.....“

Bez daného vkladu prehlásenia vlastníka jednotky (budovy) do katastru nehnuteľností by teda prevod družstevného bytu či nebytového priestoru nebol právne možný. Až do novely ZOVB z roku 2000, bolo prehlásenie vlastníka budovy zakotvené v ust. § 5 odst. 1, pričom to vyznievalo ako by to bolo právom a nie povinnosťou vlastníka budovy, slovami zákona: „...vlastník budovy může prohlásit.“ Interpretáčnou nejasnosť z časti vyriešila novela ZOVB, (zákonom č. 103/2000 Sb.) ktorá zaradila

³⁵ Rozsudok NS sp. zn. 29 Odo 410/2004

prehlásenie vlastníka pod 4. paragraf, a konkretizovala ho slovami: „...*vlastník budovy svým prohlášením určuje...*“. Postup pri zmenách prehlásenia vlastníka budovy upravuje ustanovenie § 11 odst. 4 a nasl. ZOVB.

V praxi sa vyskytovali prípady kedy bytové družstvá odmietali toto prehlásenie vlastníka vydať, a osoby oprávnené k prevodu sa dostávali do takmer neriešiteľnej situácie. Túto situáciu sa pokúsil vyriešiť aj Vrchný súd v Prahe. Už pred novelou ZOVB z roku 2000, prijal Vrchný súd v Prahe uznesenie zo dňa 6.4. 2000, sp. zn. 11 Cmo 51/2000. V jeho stanovisku prevláda názor, že bytové družstvo je povinné toto prehlásenie vlastníka budovy vydať, a ak svoju povinnosť nesplní dobrovoľne, môže byť k tomu donucované žalobou (na plnenie) oprávneného člena. Povinnosť vydať prehlásenie sa tu opiera o jeho povahu nezastupiteľného plnenia v zmysle § 351 OSŘ. Následne po ňom prijal zhodný názor aj Najvyšší súd ČR.³⁶ Z rozhodnutia NS mimo iné vyplýva: „*Obecně tedy nelze vlastníku tuto povinnost uložit, avšak má-li bytové družstvo ze zákona povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, vyplývá z toho, že je povinno provést i všechny úkony, které uzavření smlouvy musí předcházet, tedy učinit i písemné prohlášení vlastníka budovy podle § 5 (má na mysli § 4) tohoto zákona. Jinak by ustanovení § 5 odst. 3 zákona pozbylo smyslu a účelu a žalobci by ve svých důsledcích bylo odňato právo na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.(...) V předmětné věci jde o jednostranný úkon žalovaného, který mu nelze zcela přesně předepsat, protože žalobce k tomu nemá potřebné a nezastupitelné podklady. Z toho důvodu zde není jiná možnost, než žalovaného k takovému projevu vůle donutit tak, jako k nezastupitelnému plnění podle § 351 OSŘ rozhodnutím, které veškeré zákonné náležitosti projevu vůle neobsahuje, ale odkazem na příslušná zákonná ustanovení, mu ukládá učinit odpovídající prohlášení vlastníka.*“

K stanovisku ktoré vyplýva z rozsudku³⁷ Vrchného súdu v Prahe z roku 1999 a ktoré za riešenie tohto problému považovalo postupovať žalobou oprávneného člena na nahradenie chýbajúceho prejavu vôle povinného družstva, podľa 161 odst. 3 OSŘ, a zároveň konkretizovať celý text (požadovaného) prehlásenia vlastníka budovy v danej

³⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 7. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

³⁷ Rozsudok Vrchného súdu v Prahe zo dňa 17.12. 1999, sp.zn. 11 Cmo 472/1999

žalobe, sa NS vo vyššie citovanom rozsudku³⁸ vyjadril nasledujúco: „...*Při posouzení otázky, zda se žalobce může domáhat žalobou, aby žalovaný učinil jednostranný právní úkon prohlášení vlastníka podle § 5 odst. 1 cit. zákona, (má na mysli § 4) když návrh rozsudečného výroku by měl ve smyslu § 161 odst. 3 OSŘ obsahovat všechny konkrétní náležitosti, které podle zákona má tento právní úkon mít, odvolací soud uzavřel, že žalobce bez součinnosti žalovaného obsahové náležitosti tohoto prohlášení sám konkretizovat nemůže, což platí i o listinách, které je třeba k prohlášení připojit (...) vzhledem k povaze ustanovení § 161 odst. 3 OSŘ, které jako procesní norma má být nástrojem k prosazení hmotného práva a nikoliv jeho překážkou, nelze v posuzovaném případě toto ustanovení na věc aplikovat.*“

Prehlásenie vlastníka budovy musí podľa § 4 odst. 2 ZOVB obsahovať:

1. označenie budovy podľa katastru nehnuteľností
2. popis jednotiek vrátane ich príslušenstva, podlahovej plochy a popisu ich vybavenia
3. určenie spoločných častí budovy ktoré budú spoločné vlastníkom všetkých jednotiek, a určenie spoločných častí budovy ktoré budú spoločné vlastníkom len niektorých jednotiek
4. stanovenie spoluvlastníckych podielov vlastníkov jednotiek na spoločných častiach budovy
5. označenie pozemku, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva alebo predmetom iných práv podľa § 21 ZOVB
6. práva a záväzky týkajúce sa budovy, ich spoločných častí a práva k pozemku, ktoré prejdú z vlastníka budovy na vlastníkov jednotiek
7. pravidiel prispievania spoluvlastníkov domu na výdaje spojené so správou, údržbou, a opravami spoločných častí domu
8. pravidiel pre správu spoločných častí domu, poprípade domu ako celku, vrátane označenie osoby poverenej správou domu

³⁸ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 7. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

Ďalej musí byť prehlásenie písomné a tiež by malo obsahovať identifikáciu vlastníka budovy, ktorý ho činí, na čo však zákonodarca pozabudol, a toto ustanovenie v § 4 ZOVB zatiaľ chýba.

Prehlásenie je povinnou prílohou návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastru nehnuteľností. V prípade že má dôjsť k prevodu podľa ust. § 23 ZOVB, je bytové družstvo povinné predložiť toto prehlásenie zároveň s návrhom na vklad vlastníckeho práva k prvej jednotke v dome.

Problematická môže byť situácia, ak má dôjsť k prevodu vlastníctva DB a tomu predchádzajúcemu (povinnému) prehláseniu vlastníka budovy, v prípade že sú tieto DB v podielovom spoluvlastníctve bytového družstva tretej osoby. Túto situáciu upravila až novela ZOVB, zákonom č. 103/2000 Sb. Podľa nej nie je rozhodujúce či je tretia osoba menšinovým, či väčšinovým vlastníkom, vždy bude musieť umožniť realizáciu zákonného prevodu na člena bytového družstva. Prednostne sa situácia bude riešiť dohodou všetkých zúčastnených spoluvlastníkov budovy o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva budovy. Dôjde tak k ich premene na vlastníctvo jednotiek v podľa ustanovenia § 5 odst. 2 ZOVB. Ak tretia osoba- spoluvlastník- nepristúpi na dohodu, potom rozhodne na návrh bytového družstva súd postupom podľa ust. § 142 ObčZ a § 5 odst. 2 ZOVB.

Nový kódex občianskeho práva oproti doterajšej právnej úprave už v prípade, že prehlásenie vlastníka budovy obsahuje vady, nestanovuje jeho neplatnosť, čím dochádza k ochrane práv vlastníkov jednotiek a tretích osôb, ktoré tieto osoby nadobudli v dobrej viere. V ustanovení § 1167 nového občianskeho zákonníka, sa stanoví: *„Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.“*

3.3.5. Zmluva o prevode vlastníckeho práva k jednotke

Prevod vlastníctva k bytovej jednotke zmluvou o prevode jednotky bude dvojstranný alebo viacstranný právny úkon, ktorým dôjde k prevodu vlastníckeho práva

z bytového družstva na jeho člena- nájomcu. Tento spôsob považujeme za odvodený spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, a býva tiež najčastejším dôvodom jeho vzniku k bytovej jednotke. Zmluva nie je obecným zmluvným typom občianskoprávnej zmluvy, ale je špeciálnym zmluvným typom, radíme ju medzi zmluvy inominátne, aj keď ju môžeme podradiť pod typické kontrakty, takže môže byť uzavretá vo formu kúpnej zmluvy, darovacej, zmiešanej, alebo zmennej zmluvy. Taktiež môže byť uzavretá vo forme zmluvy o zrušenie a vysporiadania podielového spoluvlastníctva. Pri prevodoch vlastníctva družstevných jednotiek podľa ustanovení § 24 odst.1 až 4 ZOVB, budeme najčastejšie hovoriť o bezplatných prevodoch, ktoré sa najviac podobajú typu darovacej zmluvy.

Predmetom zmluvy bude bytová jednotka a ďalšie časti ktoré k nej náležia a to spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a pozemku. Subjektmi zmluvy bude nadobúdateľ a prevodca, alebo tiež osoba oprávnená a povinná (o nich bližšie v kapitole 3.2.) Zmluva o prevode vlastníckeho práva k jednotke musí obsahovať obecné náležitosti podľa ObčZ, (§ 43 a nasledujúce) a tiež obligatórne náležitosti podľa § 6 a podľa § 24 ZOVB. Zmluva bude obsahovať niektoré zhodné údaje ako prehlásenie vlastníka budovy.

Obligatórne náležitosti podľa ustanovenia § 6 odst. 1 ZOVB sú:

1. označenie budovy alebo domu údajmi podľa katastru nehnuteľností, číslo jednotky vrátane jej pomenovania a umiestnenia v budove
2. popis bytu alebo nebytového priestoru, ich príslušenstva, podlahovej plochy a popis vybavenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú zmluvou prevádzané
3. určenie spoločných častí domu vrátane určenia, ktoré časti domu sú spoločné len niektorým vlastníkom jednotiek
4. stanovenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka jednotky na spoločných častiach domu, vrátane stanovenia spoluvlastníckeho podielu vlastníka jednotky na spoločných častiach domu, ktoré sú spoločné vlastníkom len niektorých jednotiek

5. označenie pozemku ktorý je predmetom prevodu vlastníctva alebo predmetom iných práva v zmysle ust. § 21 ZOVB, údajmi podľa katastru nehnuteľností
6. práva a záväzky týkajúce sa domu, jeho spoločných častí a práva k pozemku, ktoré prechádzajú z doterajšieho vlastníka budovy na vlastníka jednotky

K zmluve sa tiež povinne prikladá pôdorys všetkých podlaží, a písomný súhlas zriaďovateľa jednotky, ak ide o byt zvláštneho určenia, či nebytový priestor, podľa ustanovení § 22 odst. 5 a 7 ZOVB. Pôdorys a písomný súhlas zriaďovateľa jednotky (§ 22 odst. 5, 7 ZOVB) sa povinne prikladajú len v prípade že ide o prvý prevod jednotky, ak by však došlo k podstatnej zmene jej charakteru musia sa predkladať aj pri druhom či ďalších nasledujúcich prevodoch po jej zmene.

Zvláštne náležitosti, ktoré sú stanovené v § 24 odst. 5 až 7 ZOVB budú:

1. záväzok nadobúdateľa že uhradí vtedajšiemu SBD nesplatenú časť úveru, ktorá pripadá na jemu prevádzanú jednotku aj s príslušenstvom, a tiež záväzok že splatí SBD či LBD iný úver ktorý mu bol poskytnutý na rekonštrukciu či na iný podobný účel (tiež potvrdenie banky o splatení časti tohto úveru)
2. záväzok nadobúdateľa a bytového družstva, že si vzájomne vysporiadajú svoje záväzky
3. potvrdenie (záväzok) vysporiadania prostriedkov, ktoré boli používané na financovanie fondu oprav a údržby budovy, prípadne vysporiadanie kladných zostatkov plynúcich z hospodárenia bytového družstva, v pomere ktorý prípadne na prevádzaná jednotku

3.3.5.1.Právne účinky zmluvy o prevode

Obecne je možné vyvodiť záver, že zmluva o prevode jednotky je právnym dôvodom prevodu vlastníctva (má obligačné účinky) avšak, k prevodu vlastníckeho práva nedochádza jej uzavretím,(a splnením záväzkov v nej)ale až okamihom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pre prípad, že by prevádzaná

nehnutelnosť nebola predmetom evidencie v KN, platí, že k prevodu vlastníctva dochádza už samotným uzavretím zmluvy.

Paragraf 24 odst. 5 ZOVB stanoví v poslednej vete že, vlastníctvo k prevádzanej jednotke prechádza na jej nadobúdateľa až po splnení záväzku. Jak vyplýva zo zákona, tento záväzok zahŕňa, jednak záväzok nadobúdateľa jednotky voči družstvu, (splatiť čiastku zodpovedajúcu úveru ktorý bol poskytnutý družstvu na danú jednotku) a zároveň „...záväzok nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu“. Toto ustanovenie tak môže vyvolávať otázku, či je nutnou podmienkou prechodu vlastníckeho práva len samotné vysporiadanie záväzkov nadobúdateľa k bytovému družstvu, alebo zároveň s ním aj vysporiadanie záväzkov bytového družstva voči nadobúdateľovi. T. Dvořák³⁹ sa domnieva a dáva za pravdu J. Oehmovi: „*Předne lze souhlasit s J. Oehmem, že § 24 odst. 5. BytZ je třeba vykládat v tom smyslu, že musí dojít k vypořádání dluhů nabyvatele k někdejšímu SBD nebo LBD, protože pokud by se vyžadovalo i vypořádání dluhů někdejšího SBD nebo LBD k nabyvateli, mohli by takto někdejší SBD nebo LBD účelově mařit převody a ještě se obohacovat (formou braní úroků) ze zadržovaných finančních prostředků na úkor budoucího nabyvatele. To by nutně smysl zákona obrátilo vniveč.*“

K tomuto ustanoveniu § 24 odst. 5 ZOVB, poslednej vety, sa vyjadril aj Ústavný súd⁴⁰ vo svojom náleze, v ktorom pripisuje ustanoveniu poznámky pod čiarou č. 22, ktorá odkazuje na použitie ustanovení § 36 ObčZ len charakter informatívny a nie normatívny. Tento § 36 ObčZ stanovuje podmienky platnosti a účinnosti právneho úkonu, avšak vzhľadom na konštrukciu obligatórnych náležitostí zmluvy o prevode vlastníckeho práva k jednotke, (v zmysle aj § 24 odst. 5 ZOVB) je odkaz v poznámke pod čiarou, mohli by sme povedať, nadbytočným. V praxi by zmluvu nebolo možné platne uzavrieť, ak by neobsahovala všetky zákonom požadované náležitosti, v našom prípade to bude napr. potvrdenie banky o splatení zvyšnej časti úveru.

³⁹ Dvořák, T. Bytové družstvo: Převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha. Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s 182

⁴⁰ Nález Ústavného súdu ČR publikovaný pod č. 131/1994 Sb.

Nový kódex občianskeho práva obsahuje počínajúc paragrafom 1186 zvláštne ustanovenia o prevode jednotky. Nový zákon zakotvuje zvláštnu úpravu prevodov jednotiek, pokiaľ ide o jednotky, ktoré sú vo vlastníctve právnickej osoby, a teda aj bytového družstva, v prípadoch keď sa jeho člen osobne podieľal majetkovou účasťou alebo prácou na jej výstavbe. Zákon sa snaží o to, aby nebolo rozlišované či je pôvodným vlastníkom družstvo alebo spolok, či obchodná spoločnosť, ide mu predovšetkým o stanovenie jednotného postupu pre prípady kedy právnická osoba nadobudla tieto jednotky za spoluúčasti jej členov (spoločníkov). Naďalej sa však má uplatňovať zvláštny postup pri prevodoch vlastníctva jednotiek bývalých SBD či LBD podľa ZOVB, ktorého nová verzia bola síce vypracovaná, ale jej prijatie je v nedohľadne.

3.4.Prevedy bytov vystavaných formou nástavby či vstavby

Zvláštnou a menšinovou skupinou bytov, je skupina bytov, ktorá vznikla formou nástavieb či vstavieb podľa ustanovenia § 28 písm. d) TransfZ, v znení zákonného opatrenia Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Sb., pričom tieto byty existujú vo forme zákonného vecného bremena v prospech bytového družstva. Pri prevodoch budeme hovoriť skôr o prechodoch tohto vecného bremena v prospech členov bytových družstiev. ZOVB upravuje prechody týchto bytov v ust. § 27, pričom sa vzťahuje konkrétne na nástavby a vstavby, ktoré boli vystavané vtedajšími SBD podľa zvláštnych predpisov⁴¹ o financovaní a úverovaní, tieto objekty boli vystavané do budovy vlastníka, ktorým nebolo bytové družstvo a ani po ich dokončení sa nestali predmetom podielového spoluvlastníctva bytového družstva a vlastníka budovy. Tieto objekty sa stali predmetom zákonného vecného bremena v prospech bytového družstva. Vecné bremeno vzniklo ex lege dňom účinnosti novely TransfZ, konkrétne zákonným opatrením č. 297/1992 Sb.

⁴¹ Vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví ve znění vyhlášky č. 74/1989 Sb., vyhlášky č. 73/1991 Sb., vyhlášky č. 398/1992 Sb.

Podstata vecného bremena spočíva v obmedzení práv vlastníka nehnuteľnosti na ktorej toto vecné bremeno viazne. Podľa ustanovenia ktoré sa na tieto vecné bremená vzťahuje v § 151 písm. n) ObčZ platí že: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat.*“ Ďalej v druhom odstavci tohoto paragrafu ObčZ stanoví že: „*Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*“ Obsahom vecných bremien podľa § 28 písm. d) TransfZ boli hlavne nasledujúce práva a povinnosti:

-byty v nich boli považované za družstevné podľa ObčZ, a družstvo k nim malo práva a povinnosti prenajímateľa a to aj vo forme družstevného nájmu. Tento nájom sa riadil zvláštnymi predpismi o nájme.⁴²

-nájomné platil člen družstva- nájomca- priamo bytovému družstvu, ale úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu platil vlastníkovi budovy

Výkon týchto práv na strane oprávneného bytového družstva a povinností zo strany povinného vlastníka budovy má byť, podľa názorov v odbornej literatúre,⁴³ realizovaný v súlade s dobrými mravmi, pričom ich obsah nie je možné svojvoľne zužovať ani rozširovať.

Pre prevody týchto bytov, sa bude podobne ako pri prevodoch bytov vo vlastníctve bytových družstiev, postupovať podľa ust. § 23 odst. 2 a § 24 a nasl. ZOVB, avšak s niekoľkými odchýlkami.

Hlavnou odchýlkou je to, že vlastník budovy v ktorej sa byty nachádzajú, nemá zákonnú povinnosť (uvedenú v daných paragrafoch) previesť tieto byty do vlastníctva nájomcov- členov – BD. Byt síce nemôže previesť na nikoho iného ako na jeho nájomcu, člena BD, fyzickú osobu, ale výzva v zmysle ustanovenia § 23 odst. 2 ZOVB sa pre tento prípad nepoužije. Na ďalšie podmienky vzájomného majetkového vysporiadania podľa ust. § 24 odst. 6 a 7 ZOVB, sa použije obdobný postup ako pri ostatných prevodoch DB do vlastníctva ich členov. Ak ide o štátne príspevky poskytnuté v rámci DBKV, a byt nebude prevedený do vlastníctva osoby inej ako

⁴² Výnos min. Financí č. 78/1991Sb., vyhláška o nájemném č. 85/1997Sb.

⁴³ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10 vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s 619 až 620

oprávneného člena- nájomcu- nevynikne tomuto BD povinnosť tieto štátne príspevky vrátiť, v inom prípade áno. V prípade, že sa vlastníka budovy rozhodne, že chce previesť byty do vlastníctva členov DB, má zo ZOVB povinnosť, o tom upovedomiť príslušné BD. Prehlásenie vlastníka budovy musí logicky predchádzať uzavretiu zmluvy o prevode bytov, ktoré v tomto prehlásení budú vymedzené ako jednotky. Odborná literatúra⁴⁴ sa prikláňa k názoru, že je vhodné aby bola zmluva o prevode vlastníctva týchto bytov trojstranná. Na jednej strane by mal stáť prevádzajúci- vlastníka budovy- spolu s bytovým družstvom a na druhej strane by mal byť oprávnený člen družstva- nadobúdateľ jednotky. V prípade, že sa trojstranná dohoda neuskutoční, musia byť záležitosti vysporiadania záväzkov (potvrdenie od banky ohľadom úveru, potvrdenie o vzájomnom vysporiadaní nájomného a prostriedkov na fond oprav a podobne) BD a člena prílohami k zmluve člena a vlastníka budovy.

Najproblematickejšou oblasťou tohto prevodu sa zdá byť otázka úplatnosti či bezplatnosti. Názory na ňu sú v odbornej verejnosť nejednoznačné, niekedy až protichodné. Situáciu neuláhčujú, možno naopak zhoršujú zákonné ustanovenia (najmä ZOVB a TransfZ), ktoré si v mnohom protirečia. Taktiež v tejto veci zatiaľ nebol vydaný žiadny judikát, ktorý by na ňu vniesol jasnejší pohľad.

Ako som už uvidela vyššie, pri týchto zvláštnych prevodoch vlastníka budovy nie je viazaný ustanovením o bezplatnosti prevodu, pretože povinnosť bezplatného prevodu malo podľa ustanovenia § 24 odst. 1 ZOVB len SBD ako vlastníka budovy a nie iný vlastníka budovy. V prípade, že pôjde o prevod úplatný, bude nastupovať bytovému družstvu povinnosť vrátiť príspevky od štátu, podľa dikcie paragrafu 26 odst. 6, v zmysle § 24 odst. 1 ZOVB. Družstvu by tak v prípade, že sa vlastníka budovy rozhodne pre úplatný prevod, vznikla nezávisle na jeho vôli povinnosť vrátiť (jemu poskytnuté) štátne príspevky. Na druhej strane z ustanovenia § 27 odst. 4 ZOVB vyplýva, (s odkazom na ust. § 33 písm. b) veta druhá ZOVB) že ak bude DB v nástavbe či vstavbe prevedený do vlastníctva nájomcu, a zanikne vecné bremeno, (či už v prospech nájomcu DB podľa ust. § 27 odst. 3 ZOVB alebo v prospech BD), štátne príspevky sa vracat' naspäť štátu nemajú.

⁴⁴ Čáp, J., Zákon o vlastníctví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s 439

Situáciu ešte naviac komplikuje aj neutešené postavenie nájomcu tohto družstevného bytu. Tento sa ako člen vtedajšieho SBD finančne podieľal na výstavbe družstevného bytu splatením členského podielu, platil tiež splátky investičného úveru, a v prípade, že ho ešte celý nesplatil, má pri prevode povinnosť doplatiť jeho zvyšnú čiastku spolu s úrokmi. Tento 'náš' člen mal (má) teda rovnakú finančnú povinnosť ako člen 'obyčajného' bytového družstva (ktoré je zároveň vlastníkom budovy), ktorý má zákonný nárok na bezplatný prevod, na rozdiel od 'nášho' člena. V prípade, že sa vlastníkom budovy rozhodne pre úplatný prevod, a požadoval by tržnú cenu bytu, členovi by vznikla povinnosť platiť za tento byt, dá sa povedať dvojmo (hlavne v porovnaní s členom 'obyčajného' BD). Ako nahliadať na túto situáciu, uvádzajú napríklad autori Horák a Janečková vo svojej publikácii⁴⁵ nasledovné: *„Na rozdíl od objektů ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytových družstev však nájemce (má sa na mysli nájomca v nástavbových či vstavbových DB) nebude mít právo na koupi bytu, cena mezi vlastníkem budovy, popř. bytů v domě se bude sjednávat dohodou mezi prodávajícím a kupujícím.“* S ich názorom v podstate súhlasí aj T. Dvořák⁴⁶. Proti tomu názorovo stojí J. Oehm,⁴⁷ podľa ktorého by mal byť tento prevod bezplatný, pričom hovorí že: *„...z priměřené aplikace tohto ustanovení (má sa na mysli ustanovenie § 24 odst. 9 ZOVB) také vyplývá, že převod vlastnictví je bezplatný při splnění podmínek uvedených v odst. 2 téhož paragrafu“*. Má na mysli § 27 odst. 2 ZOVB, a ďalej uvádza: *„Bezplatnost se ovšem vztahuje pouze na jednotku-byt. Nabyvatel se totiž nikdy nepodílel na úhradě společných částí budovy, i když velmi často se v souvislosti s povolením nástavby zavázal a provedl různé práce na budově...“*.

K jeho názoru sa prikláňa aj autor J. Čáp⁴⁸. Tento autor navrhuje bezplatný prevod, čo sa týka prevodov kde je vlastníkom mesto či štát, ale s tým, že by mohol vlastník požadovať zaplatenie tržnej ceny za prevádzanú časť podielu pripadajúci na spoločné časti domu a pozemku. Z ohľadom na (podľa jeho názoru) pochybenie zákonodarcu

⁴⁵ Horák, M., Janečková, J. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Ostrava.Hrabůvka: Vydavatelství SAGIT, 1994, s.40

⁴⁶ Dvořák, T: Bytové družstvo: Převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha. Nakladatelství C. H. Beck, 2009.s.288

⁴⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. doplnené a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, s.245

⁴⁸ Čáp,J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s 445 a 446

v tejto oblasti uvádza J. Čáp nasledovné: „*Lze pochopit, že zákonodárce nemohl zasahovat do vlastnického práva vlastníka budovy takovým způsobem, aby mu určoval, za jakých podmínek se převodvy těchto družstevních bytů mají uskutečňovat. (...) I když si nelze odpustit poznámku, že v případě bytových družstev, rovněž soukromoprávních subjektů, si tento zásah zákonodárce dovolil...*“.

Osobne sa prikláňam k názorom posledných dvoch odborníkov, pričom požiadavka zaplattenia plnej tržnej ceny za prevádzané bytové jednotky považujem za rozpor s dobrými mravmi podľa ust. §

IV. Zásahy do družstevného vlastníctva bytov a ochrana proti nim

4.1. Ústavná ochrana družstevného vlastníctva v prípade insolvencie družstva

Aj bytové družstvo sa v určitých situáciách môže ocitnúť, tak ako každá iná právnická osoba v postavení dlžníka. Túto situáciu má riešiť okrem iného aj Insolvenčný zákon, ktorý upravuje spôsoby riešenia pre prípad ak by sa družstvo dostalo do úpadku (§ 3 ISZ), alebo by mu hrozil, alebo riešenie oddĺženia družstva. Ak ide o bytové družstvá, bude rozhodujúce ustanovenie § 285 odst. 4. ISZ. Tento paragraf zakotvuje viazanosť insolvenčného správcu zákonným predkupným právom, a ďalšími právami nájomníkov družstevných bytov, pričom sa v ňom odkazuje na podmienku uplatnenia zákonného nároku na prevod družstevných bytov do vlastníctva oprávnených osôb podľa § 23 odst. 1 a 3 a § 24 ZOVB. Podľa tohto paragrafu sa tak bude postupovať, v prípade, že členovia bytového družstva, ktoré sa nachádza v insolvenčnom konaní, uplatnili zákonný nárok na prevod BD do ich vlastníctva. Z ustanovenia 4. Odst. § 286 ISZ vyplýva povinnosť insolvenčného pred predajom majetkovej podstaty, ponúknuť k tieto byty bezplatnému prevodu osobám oprávneným podľa ZOVB. Insolvenčný správca má povinnosť uskutočniť všetky úkony, ktoré sú k prevodom týchto bytov a nebytových priestorov potrebné, napríklad aj prehlásenie vlastníka budovy, za čo mu náleží odmena. Ak by oprávnená osoba k prevodu neprijala ponuku insolvenčného správcu do 3 mesiacov od jej doručenia, môže potom správca pristúpiť k speňaženiu jeho podielu.

V právnej praxi sa vyskytlo niekoľko prípadov, kedy sa veritelia pokúsili zablokovať tento zákonný prevod bytov oprávneným osobám. Niekoľkými z nich sa zaoberal aj Ústavný súd. V konaní pred insolvenčným súdom si veritelia od súdu vyžiadali vydať predbežné opatrenie podľa ust. § 74 odst. 1 OSŘ, s tým, že sa chceli

vyvarovať situácie, že majetok bytového družstva, teda byty, budú prevedené bezplatne do vlastníctva oprávnených osôb podľa ZOVB. Proti veriteľom sa postavili členovia bytového družstva, a žiadali súd 1. stupňa o zrušenie predbežného opatrenia, pričom ich návrh bol súdom zamietnutý s odôvodnením že k nemu nie sú aktívne legitimovaní. Vec sa tak formou ústavnej sťažnosti dostala až k ÚS⁴⁹, a ten ju považoval za dôvodnú. Z jeho rozhodnutia, mimo iné vyplýva: „Člen bytového družstva, který disponuje ex lege právním nárokem na bezplatný převod bytové jednotky z vlastnictví družstva do vlastnictví svého, je aktivně legitimován v řízení o zrušení předběžného opatření, kterým bylo bytovému družstvu k návrhu třetí osoby (věřitele družstva) zakázáno zcizovat nebo zatěžovat nemovitosti, na jejichž bezplatný převod má tento člen právní nárok.“ Okrem iného ÚS judikoval že: „Závěr obecných soudů o absenci aktivní legitimace členů družstva k podání námitky proti předběžnému opatření zakazujícímu družstvu zatížit či zcizit nemovitosti v jeho vlastnictví, učiněný s odkazem na § 74 odst. 2 občanského soudního řádu, je v rozporu s výše uvedeným právem na ochranu legitimního očekávání a s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“ Spomínané legitímne očakávanie, požíva podľa ÚS okrem ústavnej ochrany, aj ochranu podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Úmluva o ochrane základných práv a slobôd, respektíve jej Dodatkový protokol č.1.

4.2.Výkon súdneho rozhodnutia či exekúcie na členský podiel v bytovom družstve

Paragraf 123 ObčZ stanovuje obsah vlastníckeho práva ako právo vez držať, užívať, požívať jej plody a brať s nej úžitky. Vlastník je oprávnený k výkonu týchto jednotlivých častí vlastníckeho práva v medziach zákona. Obmedzenie spôsobu výkonu určitého vlastníckeho práva odvodzujeme obecne z obsahu vlastníckych práv druhých. Listina v článku 11 odst. 3 hovorí, že vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie

⁴⁹ nález Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 123/08, ze dne 12.08.2010
zhodne tiež I.ÚS 676/07 ze dne 12.12.2007

vlastníckeho práva je možné len na základe zákona, vo verejnom záujme a za náhradu. To platí v tej najobecnejšej rovine, inak v praxi obmedzenia vlastníckeho práva vznikajú zo zákona, rozhodnutia súdu či správneho úradu, alebo právnym úkonom. Toto obmedzenie môže vyniknúť na základe zákona pri výkone súdneho rozhodnutia, alebo pri výkone exekúcie súdnym exekútorom.

K zániku členstva v družstve dochádza ja v situácii predpokladanej v ust. § 231 odst. 1 ObchZ. To by bol prípad keby bol na majetok dlžníka- člena družstva a teda aj jeho členský podiel (členský vklad- ktorý je chápaný ako jeho majetok v zmysle § 223 ObchZ), bol vyhlásený konkurz, jeho členský podiel by bol zaradený do konkurznej majetkovej podstaty. Podľa ust. § 228 písm. d) ISZ sa nakladaním s majetkovou podstatou chápe aj výkon členských práv a povinností člena družstva. K zániku členstva tu dochádza ex lege dňom vyhlásenia konkurzu, a družstvo a tom ani nemusí viesť. Aký bude osud tohto členského podielu, určuje podrobne ISZ.

V nasledujúcich odstavcoch by som sa chcela venovať zániku členstva výkonom súdneho rozhodnutia (exekúcie). K tomu dochádza okamihom právnej moci nariadenia výkonu rozhodnutia postihnutím členských práva a povinností v družstve, alebo vydaním exekučného príkazu (okamihom právnej moci uznesenia o nariadení exekúcie). To je možné podľa ust. § 231 odst. 1 ObchZ, a exekučný poriadok tiež stanoví, v ust. § 63, že exekúciu postihnutím iných majetkových práv je možné uskutočniť postihnutím podielu povinného ako člena v družstve. Pod iné majetkové práva patria aj členské podiely v bytových družstvách, v zmysle ust. § 320 a § 320a OSŘ, a exekúcia sa bude podľa ust. § 65 EŘ (ak tento nestanoví niečo iné) realizovať podľa ustanovení OSŘ ktoré upravujú výkon rozhodnutia prikázaním pohľadávky.

K výkonu rozhodnutia teda môže dôjsť aj postihnutím členského podielu v bytovom družstve, v zmysle postihnutia iných majetkových práv (odlišnými od mzdy, či pohľadávky, a spadajú pod ust. § 320 odst. 1 OSŘ). Môže ním byť spoločný členský podiel manželov v bytovom družstve, ako majetkové právo tvoriace spoločný

majetok⁵⁰ manželov. Manžel povinného bude v tom prípade účastníkom konania podľa § 255 odst. 2 OSŘ. Iným majetkový právom však nebudú osobné autorské práva, dedičské právo, ani právo na výživné. Nebude ním ani vlastnícke právo, ktoré je možné postihnúť predajom hnutel'ných vecí či nehnuteľností.

Čo sa týka predpokladov k možnosti nariadenia výkonu rozhodnutia postihnutím členského podielu v bytovom družstve, NS⁵¹ sa vo svojom rozhodnutí vyjadril nasledovne: „*Výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností v družstvu, není ve smyslu § 264 odst.1 OSŘ způsobem nevhodným jen proto, že povinný je nájemcem družstevního bytu*“.

Okamihom právnej moci uznesenia o nariadení výkonu rozhodnutia zaniká členský podiel v bytom družstve dlžníka (družstvo sa dostáva do pozície poddlžníka). V prípade že ide o spoločný členský podiel manželov v bytovom družstve, právnu mocou uznesenia o nariadení výkonu zaniká členstvo dlžníka- povinného a aj jeho manžela. K tomuto právnomu dôsledku nariadenia exekúcie sa vyjadril aj Najvyšší súd⁵² s tým že: „*Prohlášením konkursu na majetek jednoho s manželů, kteří jsou společnými členy družstva, zaniká ve smyslu ustanovení § 231 obch. zák. i členství druhého manžela v družstvu; týtéž účinky má i nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností vůči jednomu z manželů nebo vydáním exekučního příkazu....*“

Po zániku členstva, sa bude ďalej postupovať podľa § 312 odst. 2 a § 313 až § 316 OSŘ. Výplata pohľadávky z práva na vysporiadací podiel sa má uskutočniť podľa ust. § 314a OSŘ, a to prikázaním tzv. inej pohľadávky oprávnenému veriteľovi. V tejto situácii sa z bytového družstva stáva dlžník povinného a má povinnosť vyplatiť oprávneného v rozsahu stanovenom v súdnom rozhodnutí. Hodnota vysporiadacieho podielu sa stanoví podľa ust. § 233 ObchZ a stanov družstva. Obecne ale súd zakáže družstvu tzv. arrestatóriom akokoľvek nakladať s pohľadávkou dlžníka (hlavne mu ju nemôže vyplatiť, alebo ju na neho započítať), a na druhej strane pre povinného súd vydá tzv. inhibitórium, čím mu tiež zakáže akokoľvek nakladať s tohto pohľadávkou.

⁵⁰ Majetok v zmysle jmění- SJM

⁵¹ R-63/2004- NS sp. zn. 20 Cdo 101/2002

⁵² R 11/2008- NS sp. Zn. 29 Odo 460/ 2005

Špecifická situácia nastáva v prípade družstevného bytu, keď bytové družstvo v postavení dlžníka má povinnosť vyplatiť vysporiadací podiel až potom, čo sa bývalý člen z bytu odsťahuje. Osoba ktorá obýva družstevný byt, a už nie je členom a teda ani nájomcom, obýva tento byt bez právneho dôvodu, a družstvo sa môže uchýliť k podaniu žaloby na vyklizení bytu, pričom súd v tomto konaní bude rozhodovať o bytovej náhrade pre bývalého člena. Tento nemá povinnosť sa odsťahovať z bytu, pokiaľ mu nie je poskytnutá bytová náhrada, v zmysle ustanovenia § 714 ObčZ, a v lehote ktorú určujú stanovy. Bytová náhrada sa bude poskytovať podľa dikcie ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, z toho vyplýva, že postačí vo forme prístrešia. Čo sa týka formy bytovej náhrady pri zániku členstva v bytovom družstve v dôsledku exekúcie na členský podiel, sa NS⁵³ vo svojom rozsudku vyjadril nasledovne: „...nepřichází v úvahu posouzení jejího nároku na bytovou náhradu podle § 712 odst.2 obč.zák.(...)Nárok osoby, jejíž nájem bytu zanikl zánikem jejího členství v bytovém družstvu postižením členských práv a povinností v družstvu, je třeba analogicky (§ 853 obč. zák.) posoudit jako případ zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. I když uvedený výpovědní důvod míří výslovně na případ hrubého porušení povinností nájemce, vyplývajících z nájmu bytu, tedy povinností vůči druhé straně nájemního vztahu (pronajímateli), zatímco v dané věci šlo o porušení povinnosti k tíži nikoliv subjektu daného vztahu, ale jiného (závazkového) právního vztahu, jde v obou případech o situaci, která je důsledkem jednání osoby (nájemce), jež není v souladu s právem, a jehož důsledky proto nelze klást k tíži pronajímatele (vlastníka) bytu (tj. podmínit její povinnost k vyklizení zásadně zajištěním vyšší formy bytové náhrady, než je přístřeší)“. Bytové družstvo nemá povinnosť vyplatiť vysporiadací podiel (prikázaním pohľadávky veriteľovi) až do doby, kedy sa bývalý člen vysťahuje z bytu. Prikázaním pohľadávky z vysporiadacieho podielu členstvo ani nájom v družstevnom byte neprechádzajú na oprávneného veriteľa, ale zanikajú. Tento fakt by mohol byť považovaný za najnecitlivejší, v prípade následkov pre členov BD ktorým zaniká členstvo a nájom družstevného bytu. Niekedy totiž právo nájmu, ktoré zaniká spolu

⁵³ rozsudok Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 5409/2008, ze dne 9. 8. 2010

s členským vkladom, (podielom) má omnoho vyššiu hodnotu ako samotný členský vklad (premenený do vysporiadacieho podielu), nehovoriac už o častokrát zanedbateľnej výške dlhu, pre ktorý sa dlžník- nájomca- dostane do takej neutešenej situácie. Zákonnodarca zrejme, pri zostavovaní právnej úpravy, na túto situáciu vôbec neprihliadal, a aj napriek tomu, že v praxi dochádza k týmto neprimeraným a drastickým zásahom do pomerov členov DB, nie je mi známa žiadna chystaná modifikácia právnej úpravy, ktorá by tomuto zabránila. Čiastočne, ale podľa môjho názoru, určite nie dostačujúco, by sa právna úprava mala zmeniť od budúceho roku, pretože ministerstvo spravodlivosti chystá novelu exekučného poriadku. Konkrétne dňa 9. 11. 2011 vláda schválila návrh novely OSŘ, EŘ a ďalších súvisiacich 11 zákonov, ktorá by mohla nadobudnúť účinnosť už 1.1. 2013. Celkovo však tieto novely zavádzajú menšiu ochranu práv na strane povinného a väčšie právomoci exekútorov, ktorí ich majú (podľa môjho názoru), aj tak dosť široké, s tým aj nižšiu kontrolu zákonnosti nad výkonom exekúcie súdom. V médiách⁵⁴ sa nedávno nechal počuť námestník ministra spravodlivosti František Korbel, ktorý objasňoval niektoré zmeny právnych postupov pri exekúcii na člensky podiel v bytovom družstve. Podľa neho problémom dnes je vyššie kritizovaný fakt, že aj keď dlžník príde o strechu nad hlavou, veriteľovi vyplatí družstvo len nepatrnú čiastku (z vysporiadacieho podielu) tržnej hodnoty družstevného bytu. Riešením je podľa neho dražba družstevného bytu. *„Jedině v dražbě lze dosáhnout tržní ceny za prodaný majetek, a to je v zájmu dlužníka i věřitele. Vydraží-li se za víc, než činí dluh, zůstane zbytek výtěžku dlužníkovi. Jde o jednu z mála změn, na jejíž prospěšnosti se shodnou věřitelé i dlužníci.“* Uviedol vo svojom prejave Korbel.

Prípád obnovenia členstva v družstve je možný, a to v situácii predpokladanej v ustanovení § 231 odst. 2 ObchZ. Sú to prípady kedy bude pravo mocne zastavený výkon súdneho rozhodnutia podľa OSŘ (§ 268 OSŘ) alebo výkon exekúcie podľa EŘ. Ak napríklad po zaplatení vymáhanej pohľadávky, súdny exekútor zruší exekučný príkaz, (podľa § 47 odst. 5 EŘ) pominie dôvod k ďalšiemu vedeniu exekúcie, a zanikne účinok exekučného príkazu zo zákona. V prípade, že družstvo už vyplatilo vysporiadací

⁵⁴ <http://www.novinky.cz/finance/262155-drazby-v-bytovych-druzstvech-maji-dluznikum-pomoci-se-splatkami.html>, 17. 3. 2012, 13:30

podiel člena, musí byť do dvoch mesiacov od zastavenia exekúcie nahradený, a zaniknuté členstvo sa obnovuje. Ak by túto náhradu, ten kto je povinný ju vyplatiť nevyplatil, novobnovené členstvo zas zanikne. Zákon nekonkretizuje osobu, ktorá má povinnosť vrátiť družstvu už vyplatený členský podiel, ale autori Helešic a Dvořák⁵⁵ sa prikláňajú k názoru že ho má povinnosť vyplatiť ten, kto ho obdržal ako oprávnený.

4.3.Ochrana práv členov bytového družstva vs. práva reštitučných vlastníkov, primeraná náhrada za vyvlastnenie pred ESLP

V živote občana môžu nastať rôzne situácie, kedy proti sebe budú stáť rôzne právne nároky na ochranu a rešpektovanie rôznych foriem vlastníctva. Tak tomu nebolo inak ani v prípade Zich a spol. proti Českej Republike⁵⁶, ktorý sa prejednával na pôde Európskeho súdu pre ľudské práva v Štrasburgu, keď išlo v podstate o spor o to, či si družstevná forma vlastníctva bytov zaslúži určitý stupeň právnej ochrany, a aký vysoký, alebo tiež o ochranu práva pokojného výkonu (družstevného) vlastníctva. ESLP posudzoval situáciu s prihliadnutím k rešpektovaniu Úmluvy o ochrane ľudských práv a základných slobôd, konkrétne Článku 1. Protokolu č. 1 tejto Úmluvy, ktorou je ČR viazaná.

Stanami sporu boli žalobcovia, vrátane pána Františka Zicha, ktorí predstavovali skupinu vlastníkov družstevných bytov žalujúcich druhú stranu- Českú Republiku- tým, že im ňou bola spôsobená neprimeraná ujma na ich vlastníckych právach v súvislosti s porušením Úmluvy, Článku 1. Protokolu č. 1.

Na počiatku sporu, v roku 1991, pred súdom prvého stupňa boli stranami sporu bytové družstvo v postavení žalovaného, a ako strana zúčastnená aj členovia bytového družstva, a na strane druhej to boli pôvodní vlastníci domu (ich právny nástupcovia), ktoré bolo teraz vo vlastníctve bytového družstva.

⁵⁵ Helešic, F. Základy teorie evropského a českého družstevního práva. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 152.; Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 97; Helešic, F.

⁵⁶ rozsudek ESLP ve věci Zich a další p. České republice ze dne 18. 7. 2006, č. stížnosti 48548/99

Pôvodní vlastníci budovu na Prahe 3, ktorá bola postavená v roku 1937 postúpili v situácii tiesne do vlastníctva štátu. Tento dom potom v roku 1981 od štátu nadobudlo dnešné bytové družstvo za približne 1,5 milióna Kč, a uskutočnilo na ňom rozsiahle rekonštrukcie a celkové zhodnotenie. O 10 rokov nato, sa o túto budovu prihlásili právny nástupcovia jej pôvodných vlastníkov, na základe reštitučných nárokov v súlade so zákonnými ustanoveniami o mimosúdnych rehabilitáciách, a podali žalobu na družstvo, aby s nimi uzavrelo reštitučnú zmluvu o odovzdaní predmetnej budovy. Obvodný súd vyhovel požiadavkám žalobcov, a nariadil družstvu uzavrieť zmluvu, pričom sa žalobcovia stali spoluvlastníkmi celej budovy. Družstvo následne napadlo toto rozhodnutie obvodného súdu s tým, že ten ním poškodil ich práva, pričom sa ale neopierali o porušenie nedotknuteľnosti vlastníctva a pravidiel vyvlastnenia, ale domáhali sa vylúčenia družstva z okruhu osôb, ktoré sú povinné k reštitúciám, v zmysle ustanovení § 1-4 zákona č. 87/1991 Sb., s tým že družstvo je tiež obchodnou firmou, a na túto sa reštitučné povinnosti nevzťahujú. Odvolací súd potvrdil rozsudok súdu 1. stupňa. Družstvo potom využilo možnosť podať dovolanie k Najvyššiemu súdu, v ktorom okrem vyššie spomenutého tvrdilo, že jeho členovia sú všetci fyzické osoby, ktoré v dobrej viere nadobudli zvláštne práva podľa TransfZ, teda právo na prevod družstevných bytov do ich vlastníctva. Najvyšší súd v roku 1998 zamietol toto dovolanie družstva s tým, že sa na družstvo vzťahuje povinnosť reštituovať majetok za podmienok ustanovení § 6 zákona č. 87/1991 Sb., a tiež, že súdu nie sú známe žiadne ďalšie zvláštne okolnosti ktoré by odôvodňovali iný záver. Nakoniec družstvo a žalobcovia prišli k ústavnej sťažnosti, v ktorej sa konečne domáhali ochrany ich družstevnej formy vlastníctva bytov. Tvrdili, že došlo k vyvlastneniu družstva bez náhrady, a to v dôsledku chybného interpretácie § 22 odst. 1. TransfZ, ktoré v ich prípade blokuje použitie § 3 TransfZ. Taktiež kritizovali fakt, že nemohli obdržať od štátu primeranú náhradu.

Vyvlastňovací zákon v ustanovení § 10 odst. 1 písm a) stanoví, že za vyvlastnenie vyvlastňovanému náleží náhrada vo výške obvyklej ceny stavby. Žalobcom by tak (ak by sa jednalo o klasický prípad vyvlastnenia, podľa vyvlastňovacieho zákona), mala náležať primeraná náhrada za stratu ich majetku.

Naproti tomu, Zichovi a spol. náležala náhrada podľa ust. § 11 zákona o mimosúdnych rehabilitáciách, ktorý stanovil, že ak reštituuje osoba a nie štát, náleží jej náhrada vo výške kúpnej ceny, ktorú za tento reštituovaný majetok kedysi zaplatila. Suma teda podľa zákona odpovedá len hodnote 1,5 mil. Kč, ktorá je neporovnateľne nižšia, ako tržná hodnota bytového domu. Domnievam sa, v súlade s tvrdeniami žalobcov (a z časti aj s ESLP), že v takejto zvláštnej situácii mala byť hodnota ich družstevných bytov (členských podielov) stanovená ku okamihu prevodu členstva na tretiu osobu (v zmysle ust. § 233 ObchZ)

V nasledujúcich statiach ústavnej sťažnosti žalobcovia tvrdili, že súdy porušili zásadu rovnosti všetkých foriem vlastníctva, ako aj ochranu práv nadobudnutých ex lege, a je tak na Ústavnom súde, aby posúdil jednak pomer a odôvodnenie tohto porušenia. ÚS⁵⁷ túto sťažnosť z roku 1998 zamietol.

Žalobcom tak ostávalo už len sa obrátiť na ESLP v Štrasburgu. Tento posúdil ich žalobu ako odôvodnenú. Pre štrasburským súdom tvrdili, že došlo k neprimeranej ujme na ich vlastníckych právach v rozpore s Úmluvou, a to najmä tým, že českými súdmi priznanou reštitúciou stratili členstvo a právo nájmu v bytovom družstve, stratili teda právo aby ich členský podiel po nich zdedili ich dediči (§ 706 odst 2 a 3. ObčZ), a zároveň právo užívať tieto byty, taktiež stratili právo na prevod ich členského podielu-vkladu podľa ustanovení § 230 ObchZ, v neposlednej rade stratili právo na prevod týchto bytov podľa TransfZ do ich vlastníctva, o ktoré zákonne požiadali v lehote požadovanej týmto zákonom. Tvrdeniam žalobcov dal ESLP v mnohom za pravdu. Súd posúdil tieto práva žalobcov ako práva, ktoré sa svojím charakterom veľmi približujú vlastníckemu právu a sú z ním porovnateľné, preto reštitučný zásah považuje za zásah podobný vyvlastneniu, alebo zbavenia majetku v zmysle ustanovenia Článku 1. Protokolu č. 1. Úmluvy. V tomto ustanovení Úmluvy sa odráža článok 11 LZPS a jeho 4 odstavec, v ktorom sa stanoví: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ ESPL konštatoval že, pre vyvlastnenie existoval zákonný základ, a to konkrétne zákon o mimosúdnych rehabilitáciách, taktiež išlo aj o verejný záujem, alebo podľa odôvodnenia rozhodnutia

⁵⁷ III.ÚS 217/98 ze dne 19.11.1998

súdu o „*věc veřejného užitku*“, teda o legitímnu snahu zákonodarcu napraviť krivdy spôsobené zásahmi do vlastníckych práv v totalitárskom režime. Otázkou však ostáva, či tento verený záujem- legitímny cieľ- mal v rámci hodnotenia proporcionality dostatočnú váhu. Podľa ESLP⁵⁸ musí existovať: „...*rozumný proporcionální vztah mezi použitými prostředky a daným cílem a to mezi všemi možnými opatřeními zbavujícím osobu jejího majetku.*“ Štát by preto nemal postupovať tak, aby snaha o zmiernenie bývalých krívd režimu, vytvárala krivdy nové a možno ešte väčšie. To by bol, podľa môjho názoru tento prípad bytového družstva a jeho členov, ktorí v dobrej viere nadobudli majetok od štátu, a teraz sú nútení niesť váhu zodpovednosti rovnakého štátu, ktorý kedysi dávno tento majetok skonfiškoval. Súd tak vyslovuje názor, podľa ktorého by mala ČR svojou normotvorbou alebo aspoň judikatúrou umožniť posúdenie tejto špecifickej situácie s citlivým prihliadnutím k daným okolnostiam. Súd nezdieľa stanovisko vlády (ktorá zastupovala názor ČR), ohľadom možnosti uplatnenia nároku na prevody družstevných bytov do vlastníctva žalobcov. Súd má zato, že TransfZ nadobudol účinnosť pozdejšie ako zákon o mimosúdnych rehabilitáciách, a žalobcovia tak nemohli uplatniť právo z neho (požiadať družstvo o prevod) skôr, než sa skončí reštitučné konanie. Jeden z názorov vlády bol aj ten, že žalobcovia zmenou vlastníka budovy, neprestávajú byť nájomcami bytov. Vláda⁵⁹ tvrdila, že sa zmenil len status bytov, ktoré už nie sú družstevné. „*A k tomu vláda připomína, že občanský zákoník prakticky nečiní rozdíl mezi družstevními byty a ostatními byty.*“ Tu si dovoľím povedať že, občiansky zákonník (prípadne iné zákony) činí mnohé rozdiely, medzi týmito dvoma kategóriami. Tak napríklad družstevný nájom bytu požíva neporovnateľne vyššej miery ochrany ako obyčajný nájom, právo na prevod predmetu tohto nájmu podľa ust. § 230 ObchZ je tiež s obyčajným nájomom neporovnateľné. Som rovnakého názoru ako ESLP⁶⁰ v rozoberanom rozsudku, a to že: „...*úroveň postavení běžného nájemníka, není srovnatelná s úrovní postavení člena bytového družstva, který užívá družstevní byt.*“ Ďalej sa ESLP vyjádřil k porušeniu Článku 1. Protokolu č. 1.

⁵⁸ rozsudek ESLP ve věci Zich a další p. České Republice ze dne 18. července 2006, č. stížnosti 48548/99, strana 16

⁵⁹ zhodne na strane 13

⁶⁰ rozsudek ESLP ve věci Zich a další p. České Republice ze dne 18. července 2006, č. stížnosti 48548/99, strana 22

Úmluvy nasledovne: „...soud má zato, že žalobci museli snášet zvláštní a přílišné břemeno s tím, že státní správa při použití zákona o mimosoudních rehabilitacích nevzala v úvahu podmínky, za kterých byla restituce budovy prováděna, zvláště pak podmínky odškodnění určené ke zmírnění jejich břemene.“ Súd teda konštatoval porušenie Európskej úmluvy o ochrane ľudských práv a základných slobôd zo strany ČR (činnosti jej súdov), a priznal žalobcom právo na náhradu morálneho odškodnenia od štátu, plus výdavky a výlohy na proces. Čo sa týka požiadaviek žalobcov z titulu materiálnej újmy (ktorá zodpovedá tržným hodnotám jednotlivých bytov žalobcov, ocenených znaleckým posudkom) súd prehlasuje že: „...otázka použití Článku 1. Úmluvy není zralá k rozhodnutí Soudem, v důsledku čehož (okem iného) vyzývá vládu a žalobce aby Soudu zaslal písemně ve lhůtě tři měsíců své připomínky k tomuto aspektu kauzy, a především dali soudu na vědomí, zda dospěli k jakékoliv možné dohodě.“ Podľa čl. 46 Úmluvy, sú odsudzujúce rozsudky súdu pre ČR záväzné, s čoho vyplýva povinnosť prijať individuálne alebo obecné opatrenia k náprave. K tomuto odsudzujúcemu rozsudku (ani k podobným ako sú: Pincová a Pinc, Zvolský a Zvolská⁶¹) neboli do českého právneho poriadku premietnutú žiadne opatrenia. Podľa názoru V. Schroma⁶², (ktorý je vládny zmocnenec pre zastupovanie ČR pred ESLP, mimo iné, pôsobil aj v kauze Zich a spol. vs. ČR): „Skutečnost, že naprostá většina restitučních sporů již byla českými správními orgány a soudy vyřízena, také podporuje názor, že by nebylo účelné nyní vytvořit privilegovanou skupinu povinných osob, zvýhodněnou oproti těm, které se s poskytnutou náhradou spokojily.“ Arguemntuje, tak vlastne tým, že nespravodlivosť, ktorej sa dopustil štát na určitej skupine ľudí, ktorá s tým neprotestovala, je vlastne dôvodom a ospravedlnením, prečo by nebolo vhodné aby štát prijímal kroky k tomu, aby k takejto nespravodlivosti už v budúcnosti nedochádzalo.

⁶¹ rozsudek ESLP ve věci Pincová a Pinc, č. 36548/97, 5. listopadu 2002; Zvolský a Zvolská, č. 46129/99, 12. listopadu 2002

⁶² Vít A. Schorm, Evropský soud pro lidská práva a české soukromé právo: k nápravným opatřením přijímaným po odsuzujících rozsudcích ; ČASOPIS PRO PRÁVNÍ VĚDU A PRAXI ,Ročník XVIII, číslo 1/2010 , s.8

Záver

Tematika právnej úpravy družstevného vlastníctva bytov je v Českej republike stále aktuálna. Aj napriek právnym možnostiam prevodu z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena družstva, je táto právna forma vlastníctva (v porovnaní napr. so Slovenskom) stále veľmi rozšírená.

Cieľom tejto diplomovej práce bolo popísať družstevnú formu vlastníctva bytov, najprv v stručnosti obecné, cez princípy a pravidlá fungovania všetkých družstiev, až po typizáciu jednotlivých bytových družstiev. Uvedomujem si, že práca ani zďaleka neobsiahla všetky aspekty tejto tematiky. Pozornosť by si určite zaslúžila podrobnejšia charakteristika prevodov členských práv a povinností medzi členmi družstevných bytov, alebo otázky nájmu družstevných bytov, ktoré som ale vzhľadom na rozsah práce do nej už nemohla zahrnúť.

Po oboznámení s doterajšou právnou úpravou prevodov družstevných bytov do vlastníctva ich členov, musím skonštatovať, že jej aplikácia bola (od roku 1991) a aj dnes je, často nejasná a problematická. Nový ZOVB, ktorý bol vypracovaný už vo svojej niekoľkej verzii, sa pokúša o zjednotenie tejto problematiky, ale jeho vstup v platnosť je viac než v nedohľadne. Našťastie opačná situácia panuje v právnej úprave družstiev obecné, kedy už čoskoro vstúpi v účinnosť zákon o obchodných korporáciách a nový kódex občianskeho práva. Druhý spomenutý sa bytových družstiev dotýka len okrajovo, a ponúka tak priestor na prijatie špecifického zákona. ZOSD rieši niektoré dnes, v praxi bežne vznikajúce situácie, ktoré umožňujú družstvám lepšiu obranu pred nekalými praktikami niektorých členov, či tretích osôb.

Záverom, mi ostáva spomenúť, podľa môjho názoru nedostatočnú ochranu práv členov bytových družstiev, v prípade že sa dostanú do postavenia dlžníkov (alebo aj zúčastnených v prípade, že je dlžníkom bytové družstvo). Fakt, že týmto fyzickým osobám výkonom rozhodnutia zanikne členstvo a právo nájmu, a stratia tak strechu nad hlavou, spolu s faktom, že ani to mnohokrát nestačí k uspokojeniu ich veriteľov, (pričom sa tak v praxi deje pre nepomerne nižšie dlhy ako je hodnota ich družstevného bytu), v kontraste s možnosťou ich laickej ochrany považujem za nešťastný. Len čas

ukáže, či novelizácia OSŘ a EŘ (a ďalších zákonov upravujúcich danú tematiku) aspoň čiastočne naprávi nerovné postavenie členov družstevných bytov a ich veriteľov, respektíve vykonávateľov ich vôle.

Zoznam skratiek

ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v znení neskorších predpisov
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v znení neskorších predpisov
BytZ	
ZOVB	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
TransfZ	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v znení neskorších predpisov
Zák. práce	zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v znení neskorších predpisov
Kódex	
Nový občiansky zákonník	zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
Návrh	návrh občanského zákoníku
ZOSD	
Zákon o obchodných korporáciách	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
NZoOK	návrh zákona o obchodných zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
Listina	
LZPS	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
Zákon o mimosúdnych rehabilitáciách	zákon č. 87/1991 Sb; upravující zmírnění následků některých majetkových a jiných křivd vzniklých občanskoprávními a pracovněprávními úkony a správními akty, učiněnými v období od 25.února 1948 do 1.ledna 1990 v rozporu se zásadami demokratické společnosti, respektující práva občanů vyjádřená Chartou Organizace spojených národů, Všeobecnou deklarací lidských práv a navazujícími mezinárodními pakty o občanských, politických, hospodářských, sociálních a kulturních právech
Úmluva	Európska úmluva o ochrane ľudských práv a základných slobôd

NS ČR	
Najvyšší soud ČR	Najvyšší soud České Republiky
ÚS	
Ústavný soud ČR	Ústavný soud České Republiky
Vrchný soud	Vrchný soud České Republiky
ESLP	Európsky súd pre ľudské práva v Štrasburgu
Vláda	vláda České Republiky
ř.z.	Říšský zákoník
SBD	stavebné ľudové družstva
LBD	ľudové bytové družstvá
DKBV	družstevná komplexná bytová výstavba
BD	bytové družstvo(á)
DB	družstevný byt
atd'.	a tak ďalej

Použitá literatura

- Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník - komentář. III. díl. Praha: Polygon, 2002, s.3098
- Pokorná,J., Kovařík,Z., Čáp,Z. a kol.Obchodní zákoník.Komentář.I.díl. Praha:Wolters Kluwer ČR,a.s.,2009,s. 1029
- Čáp, J. Koníř, V. Družstva a jejich transformace. Praha: SEVT Praha nakladatelství FRANCES, 1992, s. 9-13
- Hulmák, M., Novotný, M., in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Praha: C.H. Beck, 2008, s.1789
- Š.Luby: Vlastníctvo bytov; Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971 s. 198-211
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová,M., Spáčil,J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10 vydání. Praha:C.H.Beck, 2006, s 619 až 620
- Čáp,J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s 439 a 445, 446
- Horák, M., Janečková, J. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Ostrava.Hrabůvka: Vydavatelství SAGIT, 1994, s.40
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. doplnené a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, s.245
- <http://www.novinky.cz/finance/262155-drazby-v-bytovych-druzstvech-maji-dluznikum-pomoci-se-splatkami.html>, 17. 3. 2012, 13:30
- Vít A. Schorm, Evropský soud pro lidská práva a české soukromé právo: k nápravným opatřením přijímaným po odsuzujících rozsudcích ; ČASOPIS PRO PRÁVNÍ VĚDU A PRAXI ,Ročník XVIII, číslo 1/2010 , s.8
- Komentář k obchodnímu zákoníku: Pelikánová, II. díl, nakl. Linde Praha a.s.,1995
- Velký komentář k občanskému zákoníku: Švestka a kol., nakl. C.H.Beck, 2. vydání, 2009
- Obchodní právo – učebnice, Pelikánová a kol., II. díl, nakl. Wolters Kluwer, I. vydání, 2006
- Dvořák T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů adalší aktuální otázky. 1. vydání. Praha: nakl.C.H.Beck, 2009
- Římalová, Holejšovský: Družstva, nakl. C.H.Beck, 2. vydání, 1999
- Vlastnictví a nájem bytu: J. Fiala, V. Korecká, Vl. Kurka, Linde Praha a.s., 2. vydání, 2005
- Civilní právo procesní – učebnice: A. Winterová a kol., Linde Praha, 5. vydání 2008
- T. Dvořák: Družstevní právo, C.H.Beck, 3. vydání, 2006

- Tomáš Dvořák: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, nakl. Praha ASPI a.s., 2007
- T. Dvořák: Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní; in „Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám“, Plzeň – Aleš Čeněk, 2006, str. 125 a násl.
- Fr. Helešic: Evropské družstvo, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2004
- Fr. Helešic: Obecné otázky evropského a českého družstevního práva, vydala Družstevní asociace ČR, Praha 2005
- T. Philippi: K některým aspektům převodu členských práva a povinností v bytovém družstvu, Právní rozhledy 2000 č. 3
- Dvořák T.: Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob. Ad Notam 2007, č. 4, str. 97 – 103
- Dvořák T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev, Soudní rozhledy 2003, č. 12, str. 405 – 409
- Dvořák T.: K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu, Ad Notam 2007, č. 2, str. 33 – 43
- Dvořák T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev, Bulletin advokacie 2003, č. 2, str. 28 – 31
- Dvořák T.: O členské schůzi družstva, Právní rozhledy 2004, č. 19, 706 – 712
- Oehm J.: Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu, Právní fórum 2008, č. 10, str. 410 – 415
- Dvořák T.: Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru – základní otázky, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 90 – 104
- Oehm J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha ASPI 2008, str. 228 -248
- Oehm J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj 11/2008, s. 10 – 13

Zoznam judikatury

Rozsudok NS ČR ze dne 14.4.1998 Odon 103/1997

Rozsudok NS ČR ze dne 14.01.2003 32 Odo 666/2002

Rozsudek NS ČR ze dne 4. 4. 2000, sp. zn. 29 Cdo 1633/1999

Rozsudok NS ČR ze dne 9.2. 2011 sp. zn. 31 Cdo 316/2008

Rozsudok NS ČR zo dňa 16.7. 1996 Odon 25/1996

Rozsudok NS ČR zo dňa 30. 5. 2006 sp. zn. 29 Odo 382/2005

Rozsudok NS ČR zo dňa 15. 11. 1999, sp. Zn. 26 Cdo 1613/99

Rozsudok NS ČR zo dňa 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

Rozsudok NS ČR zo dňa 13.04.2004 sp.zn.22 Cdo1668/2003

Rozsudok NS ČR zo dňa 16.12.2000 sp.zn. Cdo 1069/2000

Rozsudok NS ČR zo dňa 18.10. 2001, sp. zn . 28 Cdo 1603/2001

Rozsudok NS ČR zo dňa 26.7.2006, sp. zn. 29 Odo 1480/2005

Rozsudok NS ČR zo dňa 26.7.2006, sp. zn. 29 Odo 1480/2005

Rozsudok NS ČR ze dne 29. 6. 2005sp. zn. 29 Odo 410/2004

Rozsudok NS ČR zo dňa 7. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

Rozsudok NS ČR zo dňa 7. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

Rozsudok NS ČR ze dne 9. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5409/2008,

Rozsudok NS ČR ze dne 20.2.2003, sp. zn.20 Cdo 101/2002

Rozsudok NS ČR ze dne 25.4.2007,sp. zn. 29 Odo 460/ 2005

Rozsudok Vrchného soudu v Prahe zo dňa 17.12. 1999, sp.zn. 11 Cmo 472/1999

Nález Ústavného soudu ČR publikovaný pod č. 131/1994 Sb.

Nález Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 123/08, ze dne 12.08.2010

Nález Ústavního soudu sp.zn. I.ÚS 676/07 ze dne 12.12.2007

Nález Ústavního soudu sp.zn. Pl.ÚS 5/05 ze dne 04.04.2006

Rozsudok ESLP ve věci Zich a další proti České republice ze dne 18. 7. 2006, č. stížnosti 48548/99

Abstrakt

Cieľom tejto práce je popísať právnu úpravu družstevného vlastníctva bytov. Práca pozostáva zo štyroch kapitol, pričom každá z nich sa zberá rôznymi aspektmi právnej úpravy vlastníctva družstevných bytov. Prvá kapitola, ktorá pozostáva zo štyroch hlavných bodov, obsahuje stručný popis základných inštitútov každého družstva. Obsahuje okrem iného aj vysvetlenie, čo je to družstvo, kto sú jeho členovia, aké má družstvo orgány, stanovy, a akým spôsobom družstvo zaniká (zrušuje sa).

Druhá kapitola sa zameriava na bytové družstvá. Jej prvá časť poskytuje stručný historický prehľad právnej úpravy bytových družstiev od ich vzniku až do druhej polovice 20. storočia. Druhá časť vysvetľuje pojem bytového družstva. V nasledujúcich dvoch častiach tejto kapitoly sú popísané typy bytových družstiev, a podrobné vysvetlenie pojmu družstevného bytu.

Tretia kapitola tejto práce popisuje prevody družstevných bytov do vlastníctva ich členov. V jej prvej časti je objasnenie právnej úpravy, ktorá umožňuje zmenu vlastníka bytu z družstva na člena- fyzickú osobu, ako aj objasnenie teoretickej koncepcie bytového vlastníctva. V druhej časti tretej kapitoly je stanovený okruh osôb povinných a oprávnených k týmto prevodom. Nasledujúca časť obsahuje formálne predpoklady k tomu aby sa prevod družstevného bytu do vlastníctva člena mohol uskutočniť, napríklad dátumy do kedy by sa mal prevod realizovať, čo je predmetom prevodu, zmluvu o prevode a jej právne účinky. V poslednej časti tejto kapitoly je popísaný postup prevodov zvláštnej kategórie bytov, ktoré boli postavené vo forme nástavby či vstavby.

Posledná kapitola práce je venovaná situáciám, kedy je vlastnícke právo k družstevným bytom v ohrození. Kapitola má tri časti, prvá sa venuje situácii keď sa bytové družstvo dostane do postavenia dlžníka, s ohľadom na ochranu práv jeho vlastných členov. Druhá časť štvrtej kapitoly obsahuje podrobnejší popis situácie, keď sa dostane do postavenia dlžníka člen bytového družstva. V tretej časti kapitoly je opis právneho sporu vlastníkov družstevných bytov a nárokov reštitučných vlastníkov rovnakých bytov. Tento spor sa rozoberal až na pôde ESLP. V tejto časti je stručne odôvodnené prečo sa ESLP vyslovil za vyššiu mieru ochrany pokojného stavu výkonu vlastníckeho práva pre družstevných vlastníkov, a primeranú náhradu za jeho porušenie, pričom nepopieral nároky vlastníkov reštitučných.

Kľúčové slová: bytové družstvo(housing co-operative), prevod vlastníctva družstevného bytu(transfer of ownership of cooperative flat), družstevné vlastníctvo bytu(cooperative ownership of a flat)

Abstract

The purpose of this thesis is to describe the legal regulation of ownership of cooperative flat. The thesis is composed of four chapters, each of them dealing with different aspects of legislation of ownership of cooperative flat.

Chapter one is composed of four main subchapters, and contains brief descriptions of basic institutes of each cooperative. The first chapter also contains an explanation what the cooperative is, who are the members of cooperative, what is an organization and regulations of cooperative, and how the cooperative expires.

Second chapter is aimed on the flat cooperative. Its first part contains short historical overview of legal regulation of flat cooperative since their creation, till the second half of the twentieth century. Second subchapter explains the concept of the flat cooperative. Inside the following two subchapters of this chapter are described kinds of a typical flat cooperatives, and detailed described the concept of cooperative flat.

Third chapter of the thesis analyzes the transfers of the flats cooperatives to the ownership of their members. In the first subchapter is an explanation of the legal regulation, which offers the change between the owner of the flat from the cooperative to its member-man. In this part are also described the theoretical conceptions of the flat ownership. In the second part of the third chapter is given the group of the persons which are in the position of the authorized to the transfer, or the required to the transfer of these flats. Following part contains the formal requirements for the transfers of the ownership of cooperative flats, for example the dates till when the transfer has to be realized, what is the object of the transfer, the contract about the transfer and its legal effects. In the last part of this chapter, there is description of the special category of the flats, which was built in the house as an superstructures or in constructions.

The last chapter is dedicated to the situations, in which the cooperative ownership of a flat is in a danger. The chapter has three subchapters, the first is

describing the situation in which the flat cooperative is in the position of a debtor (with regard to the protection of the rights of its members). Second subchapter of the forth chapter is detailed describing the situation when the flat cooperative member gets into the position of a debtor. In the third part of the chapter, there is an analyze of the controversy between the members of the flat cooperative and the restitution owners of the same flats. This dispute was solved by the ECHR. It this last part is briefly given an argumentation of the ECHR, why the protection of the last peaceful exercise of the right deserve the higher level of the protection, and adequate compensation (without the denying the rights of the restitution owners).

Key words : bytové družstvo(housing co-operative), prevod vlastníctva družstevného bytu(transfer of ownership of cooperative flat), družstevné vlastníctvo bytu(cooperative ownership of a flat)

